bericht

Juridische Zaken

Retouradres: Postbus 10007, [redacted] Zwolle

[redacted]
[redacted]
[redacted] ZWOLLE

Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 21 73
[redacted]@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Alleen per e-mail verstuurd: [redacted]@gmail.com

Uw kenmerk	-
Ons kenmerk	186495-2025
Behandeld door	[redacted]
Datum	28 januari 2026
Onderwerp	beslissing op bezwaar

Beste [redacted],

U stuurde een bezwaarschrift. U bent het niet eens met het besluit van het college van burgemeester en wethouders (college) van 11 september 2025 met kenmerk 147534-2025 (bestreden besluit). In dit besluit heeft het college beslist op uw verzoek op grond van de Wet open overheid (Woo). Met deze brief informeert het college u over de beslissing op uw bezwaar.

Beslissing op uw bezwaar
Het college heeft besloten onder aanvulling van de motivering uw bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen in die zin dat alsnog 106 documenten, met bijlagen, gedeeltelijk openbaar worden gemaakt.

Overwegingen
Uw verzoek
U heeft op 15 juni 2025 een Woo-verzoek ingediend waarin u heeft verzocht om openbaarmaking van documenten over de percelen Herfterlaan 30 en 30a in Zwolle. Het betreft de periode 2013 tot de datum van uw verzoek. Het gaat u om informatie/documenten die betrekking hebben op de ruimtelijke, planologische, bestemmingsplantechnische, stedenbouwkundige, handhavingstechnische, bestuurlijke en elke mogelijke verdere ontwikkeling voor de genoemde percelen.

In uw verzoek heeft u een opsomming gegeven van de gegevensdragers waar u verzoek op ziet: *“sms-berichten, Signal-berichten, Whatsapp-berichten, e-mails, chatlogs, telefoonnotities en documenten”*. Onder documenten verstaat u: *“verslagen, gespreksverslagen, rapportages, rapporten, projectanalyses, projectvoorstellen, overlegtafel verslagen, presentaties, adviezen, notulen, databestanden, stukken, tekeningen, subsidieaanvragen, aanvragen voor omgevingsvergunning, toestemmingen, interventies, facturen, intern beraad stukken, ambtelijke (concept)adviezen, inlichtingen, visitaties, interventies, notities, aantekeningen, contactgegevens, contactinformatie, projectresultaten behorende aan de gemeente die*

door uitvoering van het project zijn verkregen, opmerkingen, agenda's, interne communicatie en externe communicatie (zoals e-mails en brieven), correspondentie, overeenkomsten, collegebesluiten, raadsbesluiten, ingekomen brieven, inspraakinbrengen, geheimhoudingsovereenkomsten, nadere overeenkomsten, verplichtingen, aangegane verplichtingen, voorgenomen actiepunten, actiepunten, geschillen, evaluaties, overzichten, lijsten, check-lijsten, puntenlijsten, bezoekverslagen, agenda's, meldingen, formulieren, richtlijnen, aanwijzingen, overwegingen, draaiboeken, planningen, concepten, briefings, informatie uitwisselingen, informatieoverdrachten, plannen van aanpak, visies, toekomstvisies, prognoses, interne beraadstukken, adviesnotities, voorbereidingsbesluiten, contactmomenten, onderzoeken, bevindingen, strategieën, artikelen, contracten, facturen, vaststellingsbesluiten, anterieure overeenkomsten, adviesrapporten etc."

Daarbij heeft u toegelicht met welke personen u contact heeft gehad. Dit zijn in totaal 20 namen waarvan 16 (oud-)medewerkers, waaronder leidinggevenden, en 4 (voormalige) leden van het college.

Het bestreden besluit
Op 11 september 2025 is het bestreden besluit aan u bekendgemaakt. Bij het bestreden besluit horen 212 documenten die zijn omschreven in een inventarislijst. Deze documenten en de inventarislijst zijn aan u verstrekt.

Procesverloop
Op 23 september en op 9 oktober 2025 heeft u verzocht om uw bezwaar mondeling te kunnen toelichten. Tijdens de bezwaarprocedure is er telefonisch en per e-mail meerdere keren contact geweest met [redacted], de behandelaar van uw Woo-verzoek, en met [redacted], de behandelaar van uw bezwaar. Op 2 december 2025 heeft u in een e-mail aan [redacted] verzocht om een beslissing op bezwaar, zodat u weet waar u aan toe bent. Gelet hierop is er afgezien van een hoorzitting (artikel 7:3, onder c, van de Awb). Ook anderszins is niet gebleken dat een hoorzitting noodzakelijk is. Op 4 december 2025 is de behandeltermijn verdaagd en in overleg met u is de termijn verder verlengd tot 29 januari 2026.

Gronden bezwaar
U weet dat er meer documenten moeten zijn die relevant zijn voor uw verzoek. Het gaat met name om de periode van vooroverleg met de gemeente Zwolle rondom de vergunningaanvraag, te starten medio 2019. Ook weet u dat er Whatsapp berichten zijn tussen medewerkers en bestuurders en tussen medewerkers en externe partijen. Ook blijkt uit de verstrekte stukken dat er een ambtelijk advies/memo moet zijn over de gevolgen van het gebruik van de woning na de mogelijke verwijdering van de dakkapel.

Reactie op de gronden van het bezwaar
Op grond van artikel 7:11 van de Awb dient op grond van het ingediende bezwaarschrift een besluit volledig heroverwogen te worden. Binnen deze heroverweging is een aanvulling van de motivering mogelijk en kunnen bepaalde gebreken worden hersteld.

bericht

Ons kenmerk 186495-2025
Datum

Aanvulling motivering zoekslag en inventarisatie
Er is in onze systemen gezocht, zoals in het e-Suite medewerkerportaal, IJVI, iBabs, Teams, Outlook en Whatsapp, waar dit onderwerp wordt opgeslagen. Er is gezocht op de volgende termen: ‘handhaving’, ‘vooroverleg’, ‘omgevingsvergunning’, ‘ruimtelijk’ in combinatie met de adressen Herfterlaan 30 en 30a, maar ook in de genoemde systemen is afzonderlijk gezocht op de adressen.

In heroverweging is een extra zoekslag gemaakt. Daarbij is op basis van uw bezwaar navraag gedaan bij de door u genoemde medewerkers die betrokken zijn bij de procedures voor de genoemde adressen, voor zover deze medewerkers nog bij de gemeente werken. Ook is navraag gedaan bij de huidige collegeleden. Deze zoekslag wordt in heroverweging aan de motivering van het bestreden besluit toegevoegd.

Deze zoekslag heeft in heroverweging geleid tot 106 documenten, met bijlagen. Deze documenten zijn opgenomen in de inventarislijst die als bijlage integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit,

Overwegingen en aanvulling
Artikel 5.1, tweede lid, onder e Woo
In verschillende documenten zijn persoonsgegevens opgenomen van personen die geen publieke functie bekleden. Openbaarmaking daarvan zou onevenredig inbreuk maken op hun persoonlijke levenssfeer. Deze gegevens zijn daarom verwijderd. Waar mogelijk is functionele informatie gelaten.

Artikel 5.1, tweede lid, onder f Woo
Een deel van de documenten bevat informatie waarvan openbaarmaking de financiële belangen van de gemeente onevenredig zou benadelen. Het gaat onder meer om niet openbare ramingen, interne berekeningen. Verstrekking hiervan zou de onderhandelingspositie van de gemeente verzwakken en daarmee leiden tot hogere kosten voor publieke middelen. Deze passages zijn daarom weggelaten.

Artikel 5.2 Woo
Het eerste lid van dit artikel bepaalt dat als de informatie is opgesteld voor intern beraad, geen informatie wordt versterkt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen. Het tweede lid van dit artikel biedt de mogelijkheid om, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, informatie over persoonlijke beleidsopvattingen in niet tot persoon herleidbare vorm te verstrekken. Van deze mogelijkheid hebben wij in verschillende documenten gebruik gemaakt.

Wijze van verstrekken van de informatie
Dit besluit wordt alleen per e-mail verzonden. Dit besluit en de documenten die voor eenieder openbaar zijn, worden geanonimiseerd gepubliceerd op de website van de gemeente Zwolle.

bericht

Ons kenmerk 186495-2025
Datum

Bent u het niet eens met dit besluit?
U kunt uiteraard telefonisch contact opnemen als u vragen heeft of als u het niet eens bent met dit besluit. U kunt hiervoor bellen met [redacted], telefoonnummer [redacted].

Als belanghebbende kunt u tegen dit besluit binnen zes weken na datum van verzending van dit besluit schriftelijk beroep indienen bij het team bestuursrecht van de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. In het beroepschrift moet het volgende staan:
- uw naam, adres en woonplaats;
- de datum en handtekening;
- het kenmerk van het besluit en een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht (u kunt een kopie van het besluit meesturen);
- de redenen waarom u beroep indient.

Als tijdig beroep is ingediend, kan aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

Meer informatie over het instellen van beroep vindt u op www.rechtspraak.nl.

Dit document is door de gemeente Zwolle digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,

mr. C.M.C. Veldman
Hoofd afdeling Juridische Zaken

Bijlage: inventarislijst

Volgnumm	Datum	Bestandsnaam	Type	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen	
0	05-08-2025	0193ESUITE2187932021 beeindiging b	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
1	05-08-2025	0193ESUITE2351552021	docx	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
2	05-08-2025	2024-12-19 verslag gesprek	docx	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
3	05-08-2025	20211007_104441	jpg		Deels openbaar		
4	05-08-2025	20211007_104454	jpg		Deels openbaar		
5	05-08-2025	20211007_104508	jpg		Deels openbaar		
6	05-08-2025	20211007_104511	jpg		Deels openbaar		
7	05-08-2025	20211007_104515	jpg		Deels openbaar		
8	05-08-2025	20211007_104518	jpg		Deels openbaar		
9	05-08-2025	20211007_110648	jpg		Deels openbaar		
10	05-08-2025	20211007_110651	jpg	5.1.2e	Deels openbaar		
11	05-08-2025	20211007_110757	jpg		Deels openbaar		
12	05-08-2025	20211007_110809	jpg		Deels openbaar		
13	05-08-2025	20220325_151907	jpg		Deels openbaar		
14	05-08-2025	20220325_151914	jpg		Deels openbaar		
15	05-08-2025	20220325_151947	jpg		Deels openbaar		
16	05-08-2025	20220325_152010	jpg		Deels openbaar		
17	05-08-2025	20220325_152025	jpg		Deels openbaar		
18	05-08-2025	20220325_152046	jpg		Deels openbaar		
19	05-08-2025	20220325_152057	jpg		Deels openbaar		
20	05-08-2025	20220325_152114	jpg		Deels openbaar		
21	05-08-2025	AANGENOMEN PFO - Handhaving Herfterlaan 30 bouwen afwijking vergunning (4)	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
22	05-08-2025	aanmaken nieuwe vergunning	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
23	05-08-2025	Aanvraag omgevingsvergunning Bouw	pdf	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
24	05-08-2025	Aanvullende informatie na 18 juni 2024 Herfterlaan 30 -	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
25	05-08-2025	aanvullende vraag aan Hûs en Hiem Second Opinion Herfterlaan 30 te Zwolle	msg	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
26	05-08-2025	aanvulling Hûs en Hiem op extra vraag Second Opinion Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
27	05-08-2025	advies Hûs en Hiem second opinion W23SNE004-1, Bijlage bij resultaat	pdf	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
28	05-08-2025	advies Mon-zorg Hooiberg 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
29	05-08-2025	advies vergunningen dakkapel weg_ Herfterlaan 30 - gevolgen verwijderen dakkapel	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
30	05-08-2025	Advies welstand R19085-2021	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
31	05-08-2025	Advies [redacted] - Gesprek Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
32	05-08-2025	Advies- gas geven - RE_ bestuurlijk voorstel	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
33	05-08-2025	artikel over brandveiligheid rieten dak HJ v Egmond (Bouwen met Kwaliteit 02-2025 VBwT)	jpg		Deels openbaar		
34	05-08-2025	b.g.-vloer, doorsneden (best. + gewijzigd), kapplan en principedetails	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
35	05-08-2025	beantwoording cultuurhistorie hoe zit het nou _ SPOED! Vraag Herfterlaan 30 -	msg	5.1.2e; 5.2	Deels openbaar		
36	05-08-2025	beoordeling rapportage Herfterlaan 30 -	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
37	05-08-2025	beoordeling rapportage Herfterlaan 30 - feitelijke onjuistheden, Bijlage bij beoordeling rapportage	pdf		Deels openbaar		
38	05-08-2025	BERICHT AAN [redacted] 1 november 2023_ tussentijds bericht proces na verbouw Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
39	05-08-2025	bericht aan fam herstel Hooiberg Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
40	05-08-2025	Besluitformulier Wkpb_Herfterlaan 30	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
41	05-08-2025	bijlage 1, Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
42	05-08-2025	Bijlage 2, Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
43	05-08-2025	bijlage 2a, Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	jpg	5.1.2e	Deels openbaar		
44	05-08-2025	Bijlage 3, Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
45	05-08-2025	Bijlage 4, Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf		Deels openbaar		
46	05-08-2025	Bijlage 5, Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
47	05-08-2025	Bijlage 6., Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		

48	05-08-2025	Bijlage 7, Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
49	05-08-2025	Bijlage 8, Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
50	05-08-2025	Bijlage 8a, Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
51	05-08-2025	Bijlage 9, Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
52	05-08-2025	Bijlage 10, Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
53	05-08-2025	Bijlage 11., Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
54	05-08-2025	Bijlage 12, Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
55	05-08-2025	Bijlage 13, Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
56	05-08-2025	Bijlage 14, Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
57	05-08-2025	Bijlage bij brief - second opinion - redacted	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
58	05-08-2025	bri tussentijdse nformatie voor de bewoners van herfterlaan 30 stavaza	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
59	05-08-2025	Brief Nadere informatie gesprek 18-6-24 Herfterlaan, Bijlage bij FW_	pdf		Deels openbaar		
60	05-08-2025	Brief vooraankondiging last onder dwangsom	msg	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
61	05-08-2025	Brief vooraankondiging last onder dwangsom_mevrouw [redacted], heer [redacted]	pdf	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
62	05-08-2025	C advies constructie hooiberg zie 0193ESUITE2702772021-Cpm01	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
63	05-08-2025	C rap statische berekening	pdf	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
64	05-08-2025	checklist Herfterlaan 30 27-02-2023	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
65	05-08-2025	College akkoord_ Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
66	05-08-2025	controlebezoek op termijn Herfterlaan 30 Zwolle 0193ESUITE427792023	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
67	05-08-2025	culturele waarde, tussentijds bericht proces na verbouw	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
68	05-08-2025	def brief beëindiging bouwstop Herfterlaan 30	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
69	05-08-2025	Definitief PV 2023-06-07 vs3 Herfterlaan 30 Zwolle	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
70	05-08-2025	DEFINITIEF RAPPORT - CHI_ZWOLLE_Herfterlaan_30_dd_22-05-2025	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
71	05-08-2025	Definitief_besluit_&_brief_0193ESUITE2351552021_Herfterlaan_30_Zwolle	pdf	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
72	05-08-2025	eerste advies welstand R18815-2021	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
73	05-08-2025	Eerste reactie bericht van tussentijds bericht proces na verbouw Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
74	05-08-2025	Foto aansluiting_op_bestaande_fundatie	jpg		Deels openbaar		
75	05-08-2025	Foto aansluiting_op_bestaande_fundatie_B	jpg		Deels openbaar		
76	05-08-2025	Foto aansluiting_op_bestaande_fundatie_C	jpg		Deels openbaar		
77	05-08-2025	Foto Betonblokkne_op_betonstrook_over_oude_fundering	jpg		Deels openbaar		
78	05-08-2025	Foto Betonstrook_over_fundering	jpg		Deels openbaar		
79	05-08-2025	Foto gevelsteen afgebikt	png		Deels openbaar		
80	05-08-2025	fotoblad 2024-02-28	pdf		Deels openbaar		
81	05-08-2025	FW_ Beëindiging bouwstop Herfterlaan 30 Wkpb	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
82	05-08-2025	FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	msg	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
83	05-08-2025	FW_ Problematiek Herfterlaan 30 - plattelandswoning met twee wooneenheden	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
84	05-08-2025	FW_ retour gekomen brief _ gekoppeld aan zaak 0193ESUITE2187932021	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
85	05-08-2025	FW_ verzoek met Nadere informatie van [redacted] op gesprek Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
86	05-08-2025	FW_aanvulling op eerder document is toegevoegd_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	msg	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
87	05-08-2025	FW_contact nav 18-06_ Niet aanwezig tijdens overleg	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
88	05-08-2025	FWantwoord welstand aan JO met bijlagen_ verbouw Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
89	05-08-2025	Fwd mail afspraak maken op korte termijn	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
90	05-08-2025	Gesprek 1-7-25	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
91	05-08-2025	Herfterlaan 30 - herbouw boerderij - memo controle	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
92	05-08-2025	Herfterlaan 30 - herbouw boerderij, Bijlage bij Herfterlaan 30 - herbouw boerderij - memo controle	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
93	05-08-2025	herfterlaan 30 boerderij is gesloopt	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
94	05-08-2025	Herfterlaan 30 fotoblad welstand,	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
95	05-08-2025	Herfterlaan 30 fotoblad welstand, Bijlage bij welstand advies voor legalisatie onderzoek 2023-03-27_RE	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
96	05-08-2025	Herfterlaan 30 fotoblad welstand, Bijlage bij Welstandadvies na afwijkende verbouw - negatief advies	docx	5.1.2e	Deels openbaar		

97	05-08-2025	IMG_4017, Bijlage bij herfterlaan 30 boerderij is gesloopt	jpg		Deels openbaar		
98	05-08-2025	IMG_4018, Bijlage bij herfterlaan 30 boerderij is gesloopt	jpg		Deels openbaar		
99	05-08-2025	IMG_4019, Bijlage bij herfterlaan 30 boerderij is gesloopt	jpg		Deels openbaar		
100	05-08-2025	IMG_4020, Bijlage bij herfterlaan 30 boerderij is gesloopt	jpg		Deels openbaar		
101	05-08-2025	Infiltratievoorziening Woongebieden versie 2018	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
102	05-08-2025	Inhoudelijke reactie	pdf	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
103	05-08-2025	INTERN -_ Proces_ vervolg na weigering advies Hus en Hiem - Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
104	05-08-2025	Intern mail tussentijds bericht proces na verbouw Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
105	05-08-2025	INTERN MEMO menselijke maat_ verzoek voor inleidend gesprek Herfterlaan 30 ivm handhavingstraject	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
106	05-08-2025	INTERN overleg - naar PFO's Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie_ advies welstand	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
107	05-08-2025	Intern overleg met onderbouwing cultuurhistorie _ SPOED! Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie_ advies welstand e	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
108	05-08-2025	Kapschuur Herfterlaan 30	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
109	05-08-2025	kostenraming vervangen pannendak voor riet Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
110	05-08-2025	Legesberekening_0193ESUITE2351552021_Herfterlaan_30_Zwolle	pdf	5.1.2f	Deels openbaar		
111	05-08-2025	Let op mail aan collega - Verbouwingen Herfterlaan	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
112	05-08-2025	logboek Herfterlaan 30	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
113	05-08-2025	logboek Herfterlaan 30 kapschuur	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
114	05-08-2025	mail aan wethouder en burgemeester_notitie (bouwen in afwijking vergunning_pannendak)	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
115	05-08-2025	Mail stand van zaken Herfterlaan 30_0193ESUITE2351552021	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
116	05-08-2025	Mailwisseling met maart 2023_ herbouw van de boerderij aan Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
117	05-08-2025	melding aan Oversticht_aanvraag second opinion Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
118	05-08-2025	MEMO menselijke maat_ verzoek voor inleidend gesprek Herfterlaan 30 ivm handhavingstraject	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
119	05-08-2025	Menselijke maat Herfterlaan 30 , Bijlage bij INTERN MEMO menselijke maat_ verzoek voor inleidend gesprek	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
120	05-08-2025	Menselijke maat Herfterlaan 30 , Bijlage bij MEMO menselijke maat_ verzoek voor inleidend gesprek	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
121	05-08-2025	Nabrander Herfterlaan 30 - stand van zaken juli 2025	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
122	05-08-2025	Nadere informatie na.v. gesprek 18 juni Zwolle def vs2	pdf	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
123	05-08-2025	Nadere informatie na.v. gesprek 18 juni Zwolle, Bijlage bij FW_ Nadere informatie n_a_v_ gesprek 18 juni	pdf	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
124	05-08-2025	of cultuurhistorie) verbouw Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
125	05-08-2025	Onderzoek Buro2 uit 2002 -	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
126	05-08-2025	ONDERZOEK MONED - RAPPORT - CHI_ZWOLLE_Herfterlaan_30_dd_08-05-2025	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
127	05-08-2025	ONDERZOEK MONED bijgevoegde mail met info- Cultuurhistorisch onderzoek Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
128	05-08-2025	Oppervlakte Herfterlaan 30	pdf	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
129	05-08-2025	Parkeerberekening Herfterlaan 30	pdf		Deels openbaar		
130	05-08-2025	PF 23-06 Schermopname_24-6-2025_104647_portal.ibabs.eu	jpeg	5.1.2e	Deels openbaar		
131	05-08-2025	PF 23-06-24 = Beslisnota voor portefeuillehouder - Herfterlaan 30 - na cultuurhistorisch onderzoek (1)	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
132	05-08-2025	PFO 20 jan - Schermopname_27-1-2025_152121_portal.ibabs.eu	jpeg	5.1.2e	Deels openbaar		
133	05-08-2025	PFO ROTS 11 maart 2024 - Herfterlaan 30 - Situatie Herfterlaan 30 bouwen afwijking vergunning	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
134	05-08-2025	PFO Stuk Burgemeester - Handhaving Herfterlaan 30 bouwen afwijking vergunning	docx	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
135	05-08-2025	pleitmemo van familie bij bezoek aan burgemeester 19-12-2024	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
136	05-08-2025	Proces update Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
137	05-08-2025	Publiceerbare aanvraag Bouw	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
138	05-08-2025	PV 2023-03-01 Herfterlaan 30	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
139	05-08-2025	PV 2023-03-01 Herfterlaan 30 Zwolle 0193ESUITE2702772021	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
140	05-08-2025	PV 2023-06-07 Herfterlaan 30 Zwolle 0193ESUITE2702772021	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
141	05-08-2025	PV 2023-06-07 Herfterlaan 30 Zwolle 0193ESUITE2702772021	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
142	05-08-2025	PV 2023-06-07 Herfterlaan 30 Zwolle 0193ESUITE2702772021	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
143	05-08-2025	PV formulier 2021-10-7 Herfterlaan 30	doc	5.1.2e	Deels openbaar		
144	05-08-2025	R18815-2021	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
145	05-08-2025	R18815-2021, Bijlage bij FWantwoord welstand aan JO met bijlagen_ verbouw Herfterlaan 30	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		

146	05-08-2025	R18815-2021, Bijlage bij Welstandadvies na afwijkende verbouw - negatief advies	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
147	05-08-2025	Rap BBSL	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
148	05-08-2025	Rap BBSL, Bijlage bij advies vergunningen dakkapel weg_ Herfterlaan 30 - gevolgen verwijderen dakkapel	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
149	05-08-2025	Rap SPUI	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
150	05-08-2025	Rap SPUI, Bijlage bij advies vergunningen dakkapel weg_ Herfterlaan 30 - gevolgen verwijderen dakkapel	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
151	05-08-2025	Rap. Berekening spuivoorziening	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
152	05-08-2025	Rap. Berekeningen tbv Bouwbesluit 2012	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
153	05-08-2025	RE2_Monumentenzorg_ Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie_ advies welstand en de feitelijke situatie	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
154	05-08-2025	RE aan _ Reactie	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
155	05-08-2025	RE lun_ AW_ herstel Hooiberg Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
156	05-08-2025	RE mon zorg op hooiberg_ -Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
157	05-08-2025	RE op zienswijze _ Schuur bouw Herfterlaan 30a	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
158	05-08-2025	Re van verzoek tot maart_ Proces update Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
159	05-08-2025	RE Zwie_ herbouw van de boerderij aan Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
160	05-08-2025	RE_ herbouw van de boerderij aan Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
161	05-08-2025	RE_ lun_AW_ herstel Hooiberg Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
162	05-08-2025	RE_ verbouw boerderij Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
163	05-08-2025	RE_ verzoek voor inleidend gesprek met burgemeester Herfterlaan 30 ivm handhavingstraject	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
164	05-08-2025	Re_monumentenzorg 2023-12-6_ Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie_ advies welstand en de feitelijke situatie	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
165	05-08-2025	RE_verslag van gesprek op 2024-03-05 aan	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
166	05-08-2025	RE_welstand 29-03-2023_ verbouw Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
167	05-08-2025	RE_Zwie_en Lun__ herbouw van de boerderij aan Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
168	05-08-2025	Reactie (afwezigheid gesprek)_ verzoek voor afspraak op Stadskantoor	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
169	05-08-2025	resultaat Second Opinion Herfterlaan 30 te Zwolle	msg	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
170	05-08-2025	retour gekomen beeindiging bouwstop herbouw Herfterlaan 30	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
171	05-08-2025	retour gekomen beeindiging bouwstop herbouw Herfterlaan 30, Bijlage bij FW_ retour gekomen brief	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
172	05-08-2025	scan def bouwstop Herfterlaan 30	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
173	05-08-2025	sit schets	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
174	05-08-2025	SPOED! Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie_ advies welstand en de feitelijke situatie	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
175	05-08-2025	Tek details, doorsnede, fundering, riolering BGG dd 16-11-2021	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
176	05-08-2025	Tek doorsnede, detail, fundering, riolering, begane grondvloer dd 22-11-2021	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
177	05-08-2025	Tek gevel, doorsnede, impressie,	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
178	05-08-2025	Tek gevel, doorsnede, impressie, plattegrond,	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
179	05-08-2025	Tek gevel, doorsnede, impressie, plattegrond, situatie dd 22-11-2021	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
180	05-08-2025	Tek gevels, impressie, doorsnede, plattegrond, situatie dd 16-11-2021	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
181	05-08-2025	Tek parkeren_Herfterlaan_30	jpg		Deels openbaar		
182	05-08-2025	Tek. Plattegrondtekeningen bestaand	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
183	05-08-2025	Tek. Plattegrondtekeningen bestaande	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
184	05-08-2025	Tek. Plattegrondtekeningen bestaande + gewijzigde situatie	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
185	05-08-2025	Tekening akkoord Welstand en Monumenten 19-176-01[redacted] 25-08-2021	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
186	05-08-2025	tel bevestiging rookmelder aangebracht Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
187	05-08-2025	toezicht tijdens de bouw Herfterlaan 30 te Zwolle	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
188	05-08-2025	Tussenbericht - Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
189	05-08-2025	tussentijds bericht proces na verbouw Herfterlaan 30	msg	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
190	05-08-2025	tussentijds bericht proces na verbouw Herfterlaan 30	msg	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
191	05-08-2025	Tweede reactie (inhoudelijk) en na bellen Jim tussentijds bericht proces na verbouw Herfterlaan 30	msg	5.1.2e; 5.1	Deels openbaar		
192	05-08-2025	Uitgaande email als reactie op drie reacties[redacted]_ tussentijds bericht proces na verbouw Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
193	05-08-2025	Uitgaande mail procesmail_ Herfterlaan 30 - stand van zaken juli 2025	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
194	05-08-2025	vaststellingsbesluit bestemmingsplan,	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		

195	05-08-2025	Verbouwing Herfterlaan 14 (let op bij advies welstand)_ Herfterlaan 14 - verbouwing	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
196	05-08-2025	verslag aan burg en gem secret_bouwwerkzaamheden Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
197	05-08-2025	Verzoek en reactie op digitale inzage [redacted] - zaaknummer 0193ESUITE2351552021	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
198	05-08-2025	Verzoekformulier Start Bouw	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
199	05-08-2025	Verzoekformulier Start Bouw	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
200	05-08-2025	Verzonden_besluit_&_bijbehorende_documenten_0193ESUITE2351552021_Herfterlaan_30_Zwolle	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
201	05-08-2025	Vraag vervangen riet voor dakpannen Herfterlaan 30_ 0193ESUITE2351552021	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
202	05-08-2025	vraag welstand verbouw Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
203	05-08-2025	Wat kan niet vergunningsvrij - eerste inschatting - werk voor [redacted]	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
204	05-08-2025	welstand advies voor legalisatie onderzoek 2023-03-27_RE_ verbouw Herfterlaan 30	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
205	05-08-2025	Welstandadvies na afwijkende verbouw - negatief advies + verwijzing naar advies 2021 (want daar lijkt de uitvoering op)	msg	5.1.2e	Deels openbaar		
206	05-08-2025	Welstandsadvies2_negatief_Herfterlaan_30_23_07_2021	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
207	05-08-2025	Wkpb formulier Herfterlaan 30	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
208	05-08-2025	Wkpb formulier Herfterlaan 30	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
209	05-08-2025	Wkpb formulier Herfterlaan 30, Bijlage bij FW_ Beëindiging bouwstop Herfterlaan 30 Wkpb	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		
210	05-08-2025	zaak 0193ESUITE2351552021 advies zwcg 12-11-2021	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
211	05-08-2025	zaak 0193ESUITE2351552021 advies zwcg 30-11-2021	docx	5.1.2e	Deels openbaar		
212	05-08-2025	zaak 0193ESUITE2351552021 advies zwcg dd 30-11-2021	pdf	5.1.2e	Deels openbaar		

helder

Zwolle

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e
8026 RB Zwolle

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk
Ons kenmerk 0193ESUITE2187932021
Behandeld 5.1.2e
Datum 15 december 2021
Onderwerp Beëindiging bouwstop herbouw Boerderij herfterlaan 30.

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

In onze brief van 11 oktober 2021 hebben wij u gelast de bouwwerkzaamheden op het perceel 5.1.2e, kadastraal bekend onder nummer 173 sectie AB te Zwolle, te staken totdat er een omgevingsvergunning voor het te realiseren bouwwerk is verleend.

Bij besluit van 9 december 2021 onder nummer 0193ESUITE2351552021 is inmiddels een vergunning verleend voor het herbouwen van de boerderij.

Daarmee is geconstateerd dat er wordt voldaan aan de opgelegde last.
De bouwstop wordt daarom opgeheven.
Wij zullen de registratie Wet Kenbaarheid Publiek rechtelijke Beperkingen ook doorhalen.
Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Informatie
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met ons Klantcontactcentrum (KCC) via telefoonnummer 14 038. Als zij uw vraag niet direct kunnen beantwoorden, wordt u doorverbonden met een medewerker van het team Bouwtoezicht.

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer 0193ESUITE2187932021.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e
Sectiehoofd Fysieke Leefomgeving

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

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

helder

Zwolle

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

5.1.2e
Herfterlaan 30
8026 RB Zwolle
(via 5.1.2e @home.nl)

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk	19-176
Ons kenmerk	0193ESUITE2351552021
Behandeld	5.1.2e
Datum	9 december 2021
Onderwerp	Omgevingsvergunning herbouwen boerderij Herfterlaan 30

Geachte 5.1.2e,

Op 28 oktober 2021 hebben wij van u een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van de boerderij, op het perceel Herfterlaan 30, 8026 RB Zwolle.

Verlenen omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning is bijgevoegd. Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij verzoeken u de omgevingsvergunning, voorwaarden en voorschriften goed door te lezen. Het is mogelijk dat u bepaalde zaken nog moet doen voordat u aan de slag kunt gaan.

Verzenden
Dit besluit met bijbehorende documenten wordt verzonden via Cryptshare. Cryptshare is een functionaliteit binnen de gemeente Zwolle die wordt gebruikt om gegevens veilig en betrouwbaar digitaal te versturen.

Inwerkingtreding
De omgevingsvergunning treedt in werking de dag na haar verzending.

Bekendmaking en bezwaarmogelijkheid
De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. Gedurende zes weken kan door u en belanghebbenden bezwaar worden gemaakt tegen het besluit (meer hierover leest u onderaan het besluit ‘Omgevingsvergunning’).

Let op: u handelt op eigen risico als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Leges
Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. De leges bedragen € 5.1.2f. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een aanslag. Bij deze aanslag wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Veiligheid in de omgeving
Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen dient te treffen om letsel van personen, of beschadiging dan wel belemmering van wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. De veroorzaker van schade en of letsel is hiervoor zelf aansprakelijk.

Start- en gereedmelding
Het is belangrijk dat u aan ons doorgeeft dat u start met de uitvoering van uw project en wanneer de uitvoering gereed is. Wij vragen u via www.zwolle.nl/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/vergunningen/start-en-gereedmelding-bouw te melden wanneer de uitvoering start en wat de (verwachte) einddatum van de uitvoering van uw project is.

Wij ontvangen uw melding graag **minimaal 2 dagen** voor aanvang van de (grond)werkzaamheden en na de uitvoering.

Informatie
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met ons Klantcontactcentrum (KCC) via telefoonnummer 14 038. Als zij uw vraag niet direct kunnen beantwoorden, wordt u doorverbonden met een medewerker van het team Vergunningen.

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer 0193ESUITE2351552021.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e
medewerker afdeling Fysieke leefomgeving

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Kopie aan:
Bouwtektuur, t.a.v. 5.1.2e (via 5.1.2e@bouwtektuur.nl)

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE2351552021
Datum 9 december 2021

Op 28 oktober 2021 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van de boerderij op het perceel Herfterlaan 30, 8026 RB Zwolle.

Ontvankelijkheid
Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning en voldoet hieraan.

Procedure
De besluitvorming is uitgevoerd overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure, § 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Besluit
Wij besluiten, gelet op het bepaalde in artikel 2.1 en/of artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Ons besluit is gebaseerd op de hierna weergegeven gegevens, de aangehechte motivering en voorschriften, welke deel uit maken van dit besluit.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):
- het bouwen van een bouwwerk

Bent u het niet eens met dit besluit?
Als u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Dit kan digitaal via de website van de gemeente Zwolle. Hier vindt u alle informatie voor het indienen van een bezwaarschrift. Voor het digitaal indienen van een bezwaarschrift heeft u een DigiD inlogcode nodig.

U kunt uw bezwaarschrift ook schriftelijk indienen. Uw bezwaarschrift richt u aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is Postbus 10007, 8000 GA Zwolle.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:
- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt;
- de datum en uw handtekening.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een volmacht mee.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen. U kunt dan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u binnen de termijn een bezwaarschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e

medewerker afdeling Fysieke leefomgeving

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Bijlagen:
- voorschriften
- motivering
- legesberekening
- bijbehorende documenten
- advies welstand
- advies zwcg

Ons kenmerk 0193ESUITE2351552021
Datum 9 december 2021

Voorschriften

Voorschriften horend bij het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

1. Het bouwwerk moet gebouwd worden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. De ingediende gegevens zijn voorgelegd ter goedkeuring bij de afdeling ZWCG, sectie Civiel- & Groen. De volgende opmerkingen zijn gemaakt:

   - Riolering is akkoord onder de voorwaarde dat de ondergrond voldoende waterpasserend is en dat de infiltratievoorziening toegankelijk is voor onderhoud.

   Zie voor verdere uitwerking en uitvoering van het plan bijgevoegd advies ‘zaak 0193ESUITE2351552021 advies zwcg’ met datum 30-11-2021.

Motiveringen

Overwegingen horend bij het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan
We hebben uw project getoetst aan het geldende bestemmingsplan ‘BV Buitengebied - Herfte, Wijthmen’, gelegen in de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap (artikel 4)' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie (artikel 33)’. Hierbij zijn geen strijdigheden geconstateerd.

Welstand
De Welstandscommissie van het Oversticht heeft op 1 december 2021 het project beoordeeld en is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het geschreven advies hebben wij bijgevoegd als bijlage. Wij nemen dit advies over.

Bouwbesluit 2012
Op grond van de door ons uitgevoerde toets is het aannemelijk dat het project voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening
In de aanvraag en de daarbij behorende gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de regels over bodem die zijn opgenomen in de betreffende gemeentelijke verordening.

Grondexploitatie
Het bouwen betreft geen bouwplan waarvoor op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Provinciale omgevingsverordening
De aanvraag is getoetst aan de Provinciale omgevingsverordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan deze verordening.

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, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2

Gespreksverslag d.d. 19 december 2024 inzake voorgenomen handhaving Herfterlaan 30 Zwolle

Namens gemeente: burgemeester Snijders (portefeuillehouder handhaving) en 5.1.2e 5.1.2e (hoofd afd. Ruimtelijke Planvorming)
5.1.2e (vergunninghouder) en 5.1.2e

Het gesprek is op verzoek van 5.1.2e en 5.1.2e, waarbij de burgemeester kenbaar maakt open te staan voor een dergelijk gesprek. Het betreft de voorgenomen handhavingsactie in de vorm van een aanschrijving om te komen tot een aanpassing van de dakbedekking (verwijderen dakpannen en aanbrengen van een rietenkap) alsmede het verwijderen een niet vergunde dakkapel, dit conform de verleende omgevingsvergunning. De overige afwijkingen ten opzichte van de vergunning staan in dit gesprek niet ter discussie.

5.1.2e en 5.1.2e geven aan te waarderen dat er bereidheid tot dit gesprek. Ter voorbereiding heeft men een en ander op schrift gezet en 5.1.2e 5.1.2e leest dit voor. Kortheidshalve is het betreffende uitgesproken tekst, bij dit verslag gevoegd.

Nadat 5.1.2e is uitgesproken, wordt aanvullend door 5.1.2e gepleit voor het -in dit geval- toepassen van de zgn “menselijke maat” waar de gemeente zich regelmatig op voorstaat. Hierbij worden door 5.1.2e en 5.1.2e een aantal suggesties gedaan, zoals:
- de buurt te vragen of zij moeite hebben met het gerealiseerde bouwplan;
- betalen van een boete in plaats van het handhaven;
- een schikking of een andere maatregel;

5.1.2e geeft aan dat bij de toelichting van het bestemmingsplan een afbeelding zat met een pannendak en is van mening dat dat betekent dat de gemeente derhalve met het plan heeft ingestemd. Verder geeft hij aan dat er vergunningsvrij al het nodige kan (denk aan plaatsen van zonnepanelen, dunne laag riet dan wel het aanbrengen van dakramen) en dat dat ook het uiterlijk van het bouwplan beïnvloedt. Kan hier niet nu al rekening mee worden gehouden, vraag 5.1.2e.

5.1.2e en 5.1.2e maken kenbaar dat een dergelijke aanpassing van het bouwplan ca € 5.1.2f kost en daarmee 2 gezinnen “in de vernieling” worden geholpen. 5.1.2e vraagt wat zij wel kunnen doen om de handhaving te voorkomen?

De burgemeester geeft aan dat hij bestuursrechtelijk geen ruimte ziet om de genoemde suggesties uit te voeren. Dit zou ook ongelijkheid ten opzichte van andere kwesties in de hand werken. Zaak is dat er uiteindelijk conform de vergunning moet worden gebouwd. De gemeente heeft zeker niet de intentie hen te “straffen”. In overweging wordt gegeven om eventueel een juridisch adviseur in de arm te nemen.

5.1.2e antwoordt dat hij beseft dat hij bij de rechter niet in het gelijk zal worden gesteld en derhalve twijfelt of het nog nut heeft een juridisch adviseur te vragen hen te ondersteunen.

Uiteindelijk moet er een bestuurlijke afweging worden gemaakt, aldus de burgemeester. Hij geeft aan dat hij binnenkort een terugkoppeling doet in het college van burgemeester en wethouders en dat het resultaat daarvan (inclusief de reactie op eerdere vragen/reacties van 5.1.2e en 5.1.2e) met 5.1.2e en 5.1.2e wordt gemeld.

Men bedankt de burgemeester voor de geboden ruimte en het gehouden gesprek.

De burgemeester beëindigt het gesprek.

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
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1




Wienerberger
Terca
Wienerberger
Terca




Wienerberger
Wienerberger
Wienerberger



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


















SC
A.S.C Group
A-CLASS PLATFORM
A.S.C Group
AS

Informatienota voor de burgemeester

Datum 25 maart 2024

Onderwerp	Handhaving 5.1.2e bouwen afwijking vergunning
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Peter Snijders, 5.1.2e

Samenvatting
Deze nota beschrijft de stand van zaken omtrent de situatie aan de 5.1.2e. Dit betreft de second opinion van Hûs en Hiem (welstandadvisering Friesland), advisering cultuurhistorie en de eventuele vervolgstappen inzake handhavend optreden. Voorgesteld wordt om handhavend op te treden tegen de in afwijking van de verleende vergunning gebruikte dakbedekking van dakpannen en de gebouwde dakkapel.

Bijlagen

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van
deze nota en een beslissing te nemen omtrent het handhavend optreden tegen de geconstateerde afwijkingen van de verleende vergunning.

Collegebesluit d.d.:
☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 25 maart 2024

Inleiding
Voor het perceel 5.1.2e is een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor het wijzigen van de bestemming van een (voormalige) bedrijfswoning van een actief agrarisch bedrijf (melkveehouderij) naar een plattelandswoning die ook geschikt wordt gemaakt voor dubbele bewoning. Deze bestemmingsplanprocedure is niet vlekkeloos verlopen en heeft tot ongenoegen bij de eigenaren geleid. Na de bestemmingsplanprocedure is een omgevingsvergunning aangevraagd en op 9 december 2021 verleend voor de herbouw en splitsing van de boerderij. Enige tijd geleden is vastgesteld dat de verbouwing in afwijking van de verleende vergunning is uitgevoerd.

Op 6 maart 2023 heeft een van de eigenaren tijdens de raadsvergadering inzake het rondetafelgesprek woningmarkt en scenario's ingesproken. Deze eigenaar heeft tijdens deze inspraakronde zijn verbazing uitgesproken over het bestemmingsplan- en vergunningenproces de grote weerstand die hij voelde van de gemeente tijdens dit proces.

Op 22 mei 2023 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de eigenaren van 5.1.2e op locatie. Dit gesprek was naar aanleiding van de ontstane situatie met betrekking tot de verbouw aan de 5.1.2e. Tijdens dit gesprek waar wethouder Rots, een directielid, een afdelingshoofd en een toezichthouder bij aanwezig waren is gesproken over het moeizame proces om tot een omgevingsvergunning voor de verbouw naar twee plattelandswoningen te komen en de geconstateerde afwijkingen van de verleende vergunning.

Naar aanleiding van de toezegging tijdens het gesprek d.d. 22 mei 2023 hebben wij een second opinion gevraagd bij een andere welstandscommissie dan Het Oversticht. De welstandsadviseur uit de provincie Friesland (Hûs en Hiem) is gevraagd om de verbouw zoals deze is uitgevoerd te toetsen aan de door de gemeenteraad vastgestelde ''redelijke eisen van welstand''. Daarnaast hebben wij een integrale bouwcontrole op locatie kunnen uitvoeren. Uit deze bouwcontrole is vast komen te staan dat er gebouwd is in afwijking van de verleende vergunning. Wij hebben onderzocht of voor de geconstateerde afwijking(en) alsnog een vergunning verleend kan worden. Uit alle adviezen volgt dat dit niet mogelijk is en tijdens een pfo met wethouder Rots op 11 maart 2024 is besloten dat we niet overgaan tot legalisering van de in afwijking van de verleende vergunning gebruikte dakbedekking van dakpannen en de in afwijking gebouwde dakkapel. Wij willen nu voorleggen om tot handhavend optreden over te gaan.

Kernboodschap
Met dit voorstel willen we u

- informeren omtrent de geconstateerde afwijkingen van de verleende vergunning na de integrale bouwcontrole en onze uitvoerige second opinion onderzoek;
- voorstellen om handhavend op te treden tegen de geconstateerde afwijkingen waar wij geen vergunning achteraf voor willen verlenen.

Ondanks ons mandaat willen wij vanwege de gevoeligheid van het dossier en het ingrijpende karakter van het handhavend optreden dit aan u voorleggen.

Toelichting
Op 7 juni 2023 heeft onze toezichthouder een bezoek gebracht aan het perceel. Onder begeleiding van een bewoonster heeft de toezichthouder een integrale bouwcontrole kunnen uitvoeren. Uit de controle blijkt dat niet conform de aangevraagde en tevens verleende omgevingsvergunning is

gebouwd. Er zijn verscheidene afwijkingen geconstateerd. Deze verscheidene afwijkingen die geconstateerd zijn, zijn onder te verdelen in: vergunningsvrij, te legaliseren en niet te legaliseren.

De afwijkingen die geconstateerd zijn;
Exterieur;

1. Dakbedekking
Het bouwwerk is voorzien van een pannendak in plaats van een rieten dak. Hierbij wordt opgemerkt dat de dakpannen in een vroeg stadium van de bouwplannen al eerder voorgesteld werden door aanvrager/initiatiefnemer. Toen is dit negatief beoordeeld door onze monument- en welstandsadviseurs. De familie heeft verklaard dat de dakpannen toen al besteld waren. In reactie hierop hebben wij aangegeven dat er een vergunning is verleend voor rieten dakbedekking en dat dit ook zo toegepast moet worden.

2. Voorgevel
De voorgevel is ingedeeld volgens de verleende vergunning. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing in het hoofdkozijn wijkt af van de vergunning.

3. De rechterzijgevel
a. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet heen en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde “opwippers” in de rieten dakbedekking.
b. De rechterzijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand is doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de “voordeur”. De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen.
c. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.
d. Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast.
e. De indeling van de dakramen wijkt af.

4. De achtergevel
a. De kleine gesloten met verticale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur.
b. De staldeur is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de staldeuren zijn niet aanwezig.
c. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.

5. De linkerzijgevel
a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden;
b. De halfronde stalraampjes zijn niet geplaatst naast de draaikiep-ramen.
c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen.
d. Het vaste raam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.
6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht.

Interieur achterhuis;
6. In het interieur van het achterhuis is de doorgang naar het voorhuis niet uitgevoerd.

7. De verdieping is iets anders ingericht maar overeenkomend met de bouwtekening van de vergunning. De openhaard is niet uitgevoerd, de overloop is voorzien van schuine wanden.

Interieur voorhuis;
8. De scheidingswand tussen woonkamer en leefkeuken is vervallen, er zijn stabiliteitswanden aangebracht.
9. Op de verdieping is de tweede badkamer (nog) niet voltooid.
10. Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.

Conclusie:
Wij hebben alle afwijkingen beoordeeld. Veel van deze afwijkingen mogen in het kader van het vergunningsvrij bouwen worden uitgevoerd en behoeven dus niet onze instemming achteraf. Afwijkingen die niet zonder vergunning uitgevoerd konden worden zijn:
1: de dakbedekking, de dakpannen zijn in strijd met redelijke eisen van welstand.
2: de dakkapel, deze is te hoog in het dak geplaatst en in strijd met redelijke eisen welstand.
3: het verwijderen van de scheidingswand tussen de keuken en woonkamer, deze had een constructieve functie.
4: de deur tussen de twee woningen is niet gerealiseerd. Hierdoor zijn er twee woningen met eigen brandcompartiment ontstaan.
5: geen rookmelder in de woonkamer. Dit voldoet niet aan eisen uit het Bouwbesluit (Besluit Bouwwerken Leefomgeving), maar is door andere vluchtmogelijkheden niet acuut onveilig.

Voor de dakbedekking (1), de dakkapel (2) en het niet plaatsen van de rookmelder (5) zijn wij niet bereid om achteraf een vergunning te verlenen. Voor de scheidingswand (3) en het realiseren van een tweede woning (4) willen wij wel achteraf een vergunning verlenen. Dit zullen wij dan ook communiceren met de familie.

Wij stellen voor om voor de dakbedekking (1) en de dakkapel (2) de handhavingsprocedure op te starten. Wij hebben namelijk zeer uitvoerig onderzocht of wij achteraf een vergunning kunnen verlenen voor deze afwijkingen. Dit blijkt niet het geval. Ten eerste is in een eerder stadium tijdens de vergunningenprocedure door ons al beoordeeld dat dakpannen en een grote dakkapel niet passend zijn binnen de kaders die wij hanteren. De aanvrager heeft daarom het bouwplan aangepast naar een rieten dakbedekking. Ondanks deze negatieve beoordeling inzake dakpannen heeft de eigenaar ervoor gekozen om de dakpannen te kopen tijdens de procedure en na de verleende vergunning toe te passen.

Wij hebben daarnaast een uitgebreid legalisatieonderzoek uitgevoerd en een second opinion gevraagd. Wij hebben Hus en Hiem (welstand adviseurs Friesland) gevraagd om een second opinion. Wij hebben gevraagd of de gerealiseerde situatie, die afwijkt van de verleende vergunning, voldoet aan de door onze gemeenteraad vastgestelde redelijke eisen van welstand. Wij hebben de advisering(en) omtrent het bouwplan van onze eigen welstandscommissie (Het Oversticht) niet meegestuurd met onze adviesvraag aan Hus en Hiem.

Wij ontvingen de second opinion op 11 juli 2023. Op grond van de ingediende gegevens is deze commissie van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad van Zwolle vastgestelde criteria (gebiedsgerichte criteria gebiedsnummer 13 Buitengebied), niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ook de cultuurhistorische betekenis van het riet in combinatie met deze boerderijvorm wordt volgens Hus en Hiem al te zeer aangetast. Hus en Hiem ziet onder andere problemen door de gebruikte pannen dakbedekking en de geplaatste dakkapel. Onze monumenten en erfgoed adviseurs vinden de beoordeling van Het Oversticht en Hus en Hiem juist.

Gelet op deze advisering is legalisering ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar. Wethouder Rots heeft in het PFO van 11 maart 2024 uitgesproken deze lijn te volgen.

Handhavend optreden is gelet op het gehele proces, de erfgoedwaarde van het erf, de beoordeling van onze adviseurs, de uitgebreide second opinion en ons beleidskader een voorstelbaar gevolg. Wanneer het gaat om handelen in strijd met welstandseisen met betrekking tot erfgoed kennen wij een hoge prioriteit aan handhavend optreden. Daarnaast zijn er vooralsnog geen bijzondere omstandigheden om van handhavend optreden af te zien. Er is geen concreet zicht op legalisatie en handhaving is volgens ons niet onevenredig gelet op de te dienen belangen van handhavend optreden.

Alternatieve mogelijkheden
Het alternatief van handhavend optreden is om de geconstateerde situatie niet te legaliseren, maar daarentegen ook niet op te treden. Dit alternatief is een juridisch groot risico. Het grootste risico zit in de eventuele precedentwerking. Het bewust handelen in strijd met de verleende vergunning, waarbij tijdens het proces is uitgesproken dat deze handelingen niet aanvaardbaar zijn, kan beschouwd worden als belonen van slecht gedrag wanneer hier niet tegen wordt opgetreden. Het beeld kan ontstaan dat er niet opgetreden wordt als je in afwijking van een verleende vergunning bouwt en dit grote impact heeft om het ongedaan te maken. Daarnaast kan het beeld ontstaan dat het belang van erfgoed een rekbaar begrip betreft.

Tevens is het gedogen niet in lijn met ons beleidskader. Volgens ons beleid mag gedogen alleen als er sprake is van een tijdelijke overgangsperiode, overmacht of een noodsituatie waarbij er uiteindelijk wel legalisering volgt en deze periode ook in omvang en tijd wordt beperkt. Daarnaast gedogen wij alleen als de fysieke leefomgeving niet wordt aangetast. Deze casus voldoet hier niet aan. Daarnaast kunnen belanghebbenden zoals buren en erfgoed stichtingen het gedogen aanvechten door middel van een verzoek om handhaving.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Het draagvlak voor het handhavend optreden zal bij de overtreder nihil zijn. De overtreder heeft meermaals geuit dat het proces van de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning stroef is verlopen. Er is meermaals gevraagd om het toepassen van de menselijke maat. Dit is ook besproken tijdens het gesprek van 22 mei 2023.

Wij zijn van mening dat wij de menselijke maat weldegelijk toepassen. Zo is er intensief contact geweest met de familie en hebben we tijdens het gehele proces rekening gehouden met hun persoonlijke omstandigheden. Daarnaast zijn we ons bewust van de impact die dit heeft op de familie en daar is in het kader van proportionaliteit rekening mee gehouden in het voorstel. We handhaven

alleen op de grootste afwijkingen en kijken of we voor de andere afwijkingen nog een vergunning kunnen verlenen.

Communicatie
Zoals beschreven in de nota hebben we tijdens het gehele proces veelvuldig contact gehad met de aanvragers. We zullen hen ook goed meenemen in het vervolg.

Afhankelijk van de besluitvorming tijdens dit pfo zal de raad geïnformeerd worden. Er zal geen proactief persbericht uitgaan inzake handhavend optreden, daar we dat normaliter ook niet doen.

Financiën
Voor de gemeentelijke financiën heeft dit geen invloed. Tenzij de last onder dwangsom niet volledig, niet tijdig of niet wordt opgevolgd. Dan verbeurt de overtreder een dwangsom. Dit dwangsombedrag moet in verhouding staan tot de te dienen belangen (ruimtelijke ordening) en in verhouding staan tot de vereiste maatregelen. Wij hebben hier een inschatting gemaakt van de kostenraming voor de herstelmaatregelen om te voldoen aan de verleende omgevingsvergunning.

Voor het vervangen van de dakpannen voor riet en het verwijderen van de dakkapel hebben we de volgende raming opgesteld;
Afmeting van het dakvlak, beide zijden, is 500m2, de rieten dakbedekking kan gelegd worden voor €110,--/m2, dit is hoog aangehouden in verband met de aanwezigheid van 10 dakramen.

Verwijderen van bestaande dakpannen;	€ 3.000,--
Verwijderen dakkapel en aanhelen van het dak (20m2);	€ 4.500,--
Rieten dakbedekking	€ 55.000,--
	---------- +
Totaal kostenraming;	€ 62.500,--

De kosten zijn indicatief en geschat, de werkelijke kosten kunnen hiervan afwijken. Hierbij is uitgegaan van een bedrijfsmatige uitvoering in opdracht. Als men besluit onderdelen zelf uit te voeren, bijvoorbeeld het verwijderen van de dakpannen in eigen beheer, dan zijn de kosten lager.

Het dwangsombedrag zal mede gelet op deze kostenraming ook meer dan een ton bedragen. Hierbij wordt voorgesteld het dwangsombedrag in 10 maanden/delen van € 12.500,- tot € 125.000,- op te laten lopen met als maximaal dwangsombedrag € 125.000,- (2 x kostenraming).

Risico’s
Mogelijk zal de publiciteit gezocht worden door de eigenaren.

Vervolg
Indien handhavend optreden in gang wordt gezet dan zal er gestart worden met een vooraankondiging last onder dwangsom. In deze brief kondigen wij aan dat wij voornemens zijn om handhavend op te treden en nodigen de overtreder uit om een zienswijze in te dienen. In deze vooraankondiging worden alle grieven die reeds zijn geuit over het proces, de omgevingsvergunning en de geconstateerde afwijkingen vanzelfsprekend al afgewogen beantwoord.

Datum 25 maart 2024

Voorafgaand aan deze brief zal de familie op de hoogte gebracht worden van de keuze van ons bestuur (niet legaliseren, wel handhaven). De familie is op de hoogte dat dit vraagstuk bij het bestuur ligt en zo krijgt de vooraankondiging een ‘’zachte landing’’.

Wanneer de zienswijze geen reden geeft om af te zien van handhavend optreden dan zal de last onder dwangsom worden opgelegd. Dan krijgt overtreder een redelijke termijn om de dakkapel te verwijderen en de dakbedekking aan te passen. Deze termijn om de overtreding ongedaan te maken heet de begunstigingstermijn.

Gelet op de ingrijpende maatregel en de hoge kosten van de vereiste aanpassingen stellen wij voor deze begunstigingstermijn een jaar te laten bedragen. Concreet betekent dit dat de eigenaren een jaar de tijd krijgt na het verzenden van de last onder dwangsom om het dak aan te passen zonder dat er een dwangsom verschuldigd wordt. Deze termijn van een jaar is ook gevoelsmatig afgestemd op de huidige marktsituatie (aannemers druk en riet bestellen). Opgemerkt wordt dat indien de overtreding niet binnen één jaar ongedaan kan worden gemaakt de overtreder kan vragen om uitstel. De begunstigingstermijn kan dan verlengd worden. Te denken valt aan de situatie dat er wel voortvarend is gehandeld om de overtreding ongedaan te maken maar dat door onvoorziene omstandigheden het jaar toch te kort lijkt.

Openbaarheid

-

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 2/28/2024 3:17:50 PM
To: "Omgevingsvergunning" <omgevingsvergunning@zwolle.nl>
Cc:
Subject: aanmaken nieuwe vergunning

Dag collega's,

Weer een verzoek aan jullie om een {HH} handhavingszaak aan te maken.
Deze keer op het adres 5.1.2e voor het bouwen van een kapschuur zonder omgevingsvergunning.
Graag relateren aan zaak 0193ESUITE427792023. Daar kan je ook de andere gegevens vandaan halen.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

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



Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6476425
Aanvraagnaam	Herbouw van oude boerderij te Zwolle
Uw referentiecode	19-176
Ingediend op	28-10-2021
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Herbouw van oude boerderij a.d. 5.1.2e te Zwolle.
Opmerking	Gaarne legeskosten factureren naar opdrachtgever c.q. aanvrager.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	n.v.t.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	n.v.t.

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Zwolle
Bezoekadres:	Lübeckplein 2 8017 JZ Zwolle
Postadres:	Postbus 10007 8000 GA Zwolle
Telefoonnummer:	14038
Faxnummer:	038 - 498 3379
E-mailadres:	omgevingsvergunning@zwolle.nl
Website:	www.zwolle.nl
Contactpersoon:	afdeling Vergunningen
Bereikbaar op:	werkdagen 9:00 - 17:00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Kosten



Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	☐ Man ☑ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	5.1.2e
Voorvoegsels	-
Achternaam	5.1.2e

2 Verblijfsadres

Postcode	8026 RB
Huisnummer	30
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	5.1.2e
Woonplaats	Zwolle

3 Correspondentieadres

Adres	5.1.2e
	8026 RB Zwolle

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	5.1.2e
E-mailadres	5.1.2e @home.nl



Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	82399522
Vestigingsnummer	000029493242
(Statutaire) naam	Bouwtektuur
Handelsnaam	Bouwtektuur

2 Contactpersoon

Geslacht	☑ Man ☐ Vrouw
Voorletters	5.1.2e
Voorvoegsels	-
Achternaam	5.1.2e
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	7722RT
Huisnummer	26
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Wannestraat
Woonplaats	Dalfsen

4 Correspondentieadres

Adres	Wannestraat 26 7722RT Dalfsen

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	5.1.2e
Faxnummer	-
E-mailadres	wabo@bouwtektuur.nl

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring	☑ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.



Locatie

1 Adres

Postcode	5.1.2e
Huisnummer	30
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	5.1.2e
Plaatsnaam	Zwolle
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☑ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☐ Anders

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	n.v.t.



Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☑ Ja ☐ Nee
Voor welke functie wordt de woning gebouwd?	☑ Eigen bewoning ☐ Zorgwoning ☐ Anders
Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?	☑ Ja ☐ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☑ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Herbouw van de oude boerderij op bestaande fundatie.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1134
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1153

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	326
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	214

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0
Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	1
Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?	☑ Ja ☐ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	baksteen	rood-bruin
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	zink	zink
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	hout	antraciet/wit
- Ramen	hout	antraciet
- Deuren	hout	antraciet
- Luiken	hout	donkergrijs
Dakgoten en boeidelen	zink	zink
Dakbedekking	pannen/epdm	antraciet/zwart

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
BBSL-_19-176_pdf	BBSL- 19-176.pdf	Gezondheid	28-10-2021	In behandeling
SPUI_-_19-176_pdf	SPUI - 19-176.pdf	Gezondheid	28-10-2021	In behandeling
19-176-01_5.1.2e on_28--10-2021_pdf	19-176-01 5.1.2e 28-10-2021.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	28-10-2021	In behandeling
19-176-02 5.1.2e on_28--10-2021_pdf	19-176-02 5.1.2e 28-10-2021.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	28-10-2021	In behandeling



Kosten

Bouwen

Woning bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in euro's (exclusief BTW)? 5.1.2f

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten voor het totale project in euro's (exclusief BTW)? 5.1.2f

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, 3, 4, 6, 10
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	11

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 7/4/2024 10:50:45 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @home.nl>, <5.1.2e @home.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: Aanvullende informatie 5.1.2e - aanvullende informatie aanleveren

Geachte 5.1.2e ,

Op 18 juni 2024 hebben wij elkaar gesproken over de situatie aan de 5.1.2e .

Tijdens dit gesprek gaf u aan dat u in 2019 een e-mail heeft ontvangen van 5.1.2e (oud vergunningverlener en begeleider van de bestemmingsplanwijziging) waarin hij een akkoord heeft gegeven op een bouwplan met toegevoegde tekeningen waaruit volgt dat het bouwplan voorzien is van een pannendak. U zou deze mail opzoeken en direct naar ons toesturen.

Daarnaast had u het over bewijsmateriaal in de e-mail waaruit blijkt dat de aangevraagde en tevens verleende vergunning met het bouwplan met een rieten kap een tijdelijke oplossing betrof. Een tijdelijke situatie waarna de echte vergunning later nog zou worden ingediend en afgehandeld.
U gaf aan dat u e-mailwisseling heeft over deze procedure en dat de gemeente akkoord zou zijn met deze tijdelijke vergunning met als gevolg een nader uit te werken bouwplan met dakpannen.

Tijdens het gesprek hebben wij aangegeven dat wij dit in ons dossier niet hebben kunnen teruglezen. Daarom hebben wij u de mogelijkheid geboden om deze aanvullende informatie ons toe te zenden. U kreeg van ons twee weken de tijd.
Tot op heden is dit niet gebeurd. Wij begrijpen dat het gesprek een zeer ingrijpend karakter heeft gehad, en willen u daarom slechts herinneren aan deze afspraak.

Echter, mochten wij volgende week donderdag nog geen aanvullende informatie hebben ontvangen, dan gaan wij ervan uit dat u niet de intentie of mogelijkheden meer hebt om onze informatie aan te vullen.
In dat geval zullen wij de laatste hand leggen aan de uitgaande brief die wij tijdens het gesprek besproken hebben, en voortgaan met ons ingezette proces zonder uw aanvullende informatie.

Vanzelfsprekend sta ik u, of 5.1.2e , graag te woord indien u nog vragen of opmerkingen heeft.

Met hartelijke groet,

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Jurist team Omgevingsrecht

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planologie, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 10/19/2023 1:16:03 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@HusenHiem.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: FW: Second Opinion 5.1.2e te Zwolle

Geachte 5.1.2e,

Het advies dat Hûs en Hiem heeft gegeven in de door ons gevraagde second opinion is door ons in meerdere lagen besproken.
Hoewel de conclusie duidelijk is, zouden we nog graag aanvullend de onderstaande vraag aan jullie willen voorleggen.

''Past de huidige gerealiseerde boerderij met erfbebouwing op het perceel 5.1.2e in de omgeving of detoneert de bebouwing (in bijzonder hoofdvorm en gebruikte materialen voor de dakbedekking/-afdekking) zoals deze is gerealiseerd met de omgeving. Deze vraag bezien vanuit een gemotiveerde kwalitatieve beoordeling vanuit de huidige/feitelijke situatie in z'n omgeving, en niet zo zeer vanuit de historie en het vigerende bestemmingsplan."

We zien jullie reactie met belangstelling tegemoet.
Voor eventuele extra kosten is de weg voor de rekening nu bekend.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 14:01
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@HusenHiem.nl>
Onderwerp: RE: Second Opinion 5.1.2e te Zwolle

Beste 5.1.2e,

Dank voor het bericht en de advisering in de second opinion.
Hier kunnen we zeker verder mee.
Hoewel het verslag zeker compleet lijkt zullen we contact opnemen, mochten er nog vragen zijn.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @HusenHiem.nl>
Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 13:31
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Second Opinion 5.1.2e te Zwolle

Geachte 5.1.2e,
Bijgaand ontvangt u, naar aanleiding van het second opinion verzoek inzake 5.1.2e te Zwolle, de conclusie van de adviescommissie van hûs en hiem.
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Mocht u naar aanleiding van het advies nog vragen hebben dan hoor ik dan wel 5.1.2e dat graag.

Ter info, in de loop van deze week ontvangt u nog de bijbehorende factuur.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

hûsenhiem
welstandsadvisering en monumentenzorg

J.W. Frisostraat 1 | 8933 BN Leeuwarden | administratie: t (058) 233 79 30 | f (058) 233 79 44 | e husenhiem@husenhiem.nl | w www.husenhiem.nl

- Disclaimer -

De inhoud van deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). I Wanneer de e-mail ten onrechte bij u terecht is gekomen, wordt u verzocht contact op te nemen met de afzender. I Gebruik van de inhoud van deze e-mail zonder toestemming van de afzender is niet toegestaan en onrechtmatig. I Aan de inhoud van deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend. I hûs en hiem sluit iedere aansprakelijkheid uit die kan voortvloeien uit de inhoud van deze e-mail.

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Dit e-mailbericht is niet voorzien van een rechtsgeldige handtekening. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

husenhiem
welstandsadvisering en monumentenzorg

B en W van de gemeente :
second opinion
Uw nummer :
Adr.bouwpl. : 5.1.2e
te ZWOLLE
Betreft bouwaanvraag van :
GEMEENTE ZWOLLE – VAN LUNTEREN

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

dossiernummer	:	W23SNE004-1
kosten	:	€ 5.1.2f
datum	:	11-07-2023
conclusie	:	VOLDOET NIET

Geacht 5.1.2e,

In het kader van de door u aangevraagde second opinion inzake de gerealiseerde wijzigingen aan de 5.1.2e te Zwolle deelt de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit hûs en hiem u het volgende mee.

Op grond van de ingediende gegevens is de commissie van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad van Zwolle vastgestelde criteria (gebiedsgerichte criteria gebiedsnummer 13 Buitengebied), niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De ter beoordeling voorliggende situatie is de gerealiseerde situatie. Deze situatie wijkt af van de vergunde situatie.

De woonboerderij kent een tweetal dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Naast de dubbelbestemming Archeologie kent de locatie ook de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.

> Het hoofdvolume is als volgt omschreven:
> *Het hoofdvolume is een boerderij van het hallenhuistype met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden. Op de nok twee gemetselde schoorstenen en rode nokvorsten. De voorgevel karakteristiek ingedeeld met een klein staand venster aan weerszijden van de hoofdingang en twee grotere staande vensters, alle voorzien van een bovenlicht. De schuine dakrand heeft een wit geschulpt boeibord. Eronder een klein vierkant zoldervenster en twee zeer kleine vierkante vensters. In het wolfseind een daklicht. De rechterzijgevel heeft in het woongedeelte moderne vensters. De dakrand boven het grote liggende venster is verhoogd. De baander is voorzien van vijf stalramen. De linkerzijgevel heeft een toegang onder een aangekapt zadeldakje. De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een schuurdeur aan weerszijden van een rechtgesloten baanderdeur.*

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Naast de structuur van het erf en de kenmerken van het hoofdgebouw zijn ook de aanwezige hooibergen benoemd. In de waardering wordt naast de gebouwen ook het erfensemble en erfstructuur benoemd.

> *Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak.*

Bij de beoordeling is de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1 en de daarin opgenomen omschrijving betrokken. De gebiedsgerichte welstandscriteria geven verder richting aan de beoordeling van het plan. De kritiek is op het volgende gericht.

Plaatsing.

- Het beleid is gericht op het behouden van de karakteristieke agrarische erven in het landschap. Kenmerkend zijn de erfindeling en de erfbeplanting. Het ensemble op het erf is gewijzigd. Het bijgebouw aan de rechterzijde van de boerderij is gesloopt. Dwars op de boerderij is halverwege een bijgebouw met overkapping geplaatst dat deels over gaat in een schutting. Het bijgebouw en de schutting is door de plaatsing en oriëntatie onvoldoende afgestemd op de richting van de boerderij en sluit het erf visueel te zeer af. Hiermee vormt het bijgebouw een aantasting van de omschreven openheid van het erf met doorzichten.
- Daarnaast vormt het bijgebouw een opdeling van het erf in een voorste deel en een achterste deel. De eenheid van het erf wordt hiermee doorbroken en het deelt de lengte van de boerderij op.

Massa en vorm.

- De boerderij is, op de voorgevel en twee delen van de zijgevels na, geheel vernieuwd. De kap is opgedikt en voorzien van dakpannen en goten. Daarnaast is de kap voorzien van een grote dakkapel en uitbouwen die door de gootlijn en de kap steken. De gewaardeerde geslotenheid van het dak, zoals benoemd in de waardering van de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1 in het bestemmingsplan, wordt te zeer aangetast door de dakkapel.
- De dakkapel is geplaatst op het oorspronkelijke schuurdeel van de boerderij en oogt hierdoor atypisch. Daarbij komt dat de dakkapel erg fors oogt in relatie tot de kap. De dakkapel tast de massacontour van de boerderij aan.

Gevels.

- De voorgevel en de achtergevel van de boerderij zijn in de waardering opgenomen. De voorgevel blijft intact, de achtergevel wordt geheel vernieuwd en kent globaal dezelfde indeling maar zal door het ontbreken van baanderdeuren de karakteristiek verliezen.
- De hooiberg is nog aanwezig maar is in een deplorabele staat. De gevelbeschieting is deels in hout en deels in een metaalplaat (damwand). De staat van de gevels is dermate armoedig dat van een exces sprake is.

husenhiem
welstandsadvisering en monumentenzorg

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Erfafscheiding.

- Een gebouwde erfafscheiding dient de relatie met het omringende landschap te respecteren. Door de schutting aan de rechterzijde halverwege de boerderij dwars op de boerderij te plaatsen is hiervan geen sprake. De relatie met het landschap wordt door het blokkeren van het doorzicht niet gerespecteerd.
- De erfafscheiding aan de linkerzijde bestaat uit houten palen en restanten van metaalbeplating. Deze erfafscheiding is inferieur van karakter en vormt een exces.

Detaillering, kleur en materiaal.

- De dakbedekking is gewijzigd van riet naar pannen. Hiermee is een belangrijk kenmerk van de boerderij verloren gegaan. Ook de cultuur-historische betekenis van het riet in combinatie met deze boerderijvorm wordt al te zeer aangetast.
- De toegepaste goten vervreemden het beeld van de boerderij verder.
- Ook de opdikking van het dak tast de verfijnde detaillering van de oorspronkelijke boerderij aan. Hier is geen sprake van een zelfde mate van aandacht.
- Het oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik is uitgangspunt bij verbouw of renovatie. Hier is het plan mee in strijd. Niet alleen het materiaal maar ook de kleurstelling van het dak en het lijstwerk vormt een strijdigheid.
- De toegepaste witte plint onder het nieuwe metselwerk in de zijgevels en de achtergevel geven de boerderij een atypisch gevelopmaak.
- De toepassing van een natuursteenplint onder het achterste nieuwe bijgebouw oogt atypisch en onvoldoende afgestemd op de traditionele detaillering.

Namens de commissie,

5.1.2e

5.1.2e,
adviseur ruimtelijke kwaliteit.

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, 5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	3

From: "5.1.2e" <5.1.2e@husenhiem.nl>
Sent: 11/6/2023 8:09:48 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "Hus en Hiem" <5.1.2e@husenhiem.nl>
Cc:
Subject: 5.1.2e

Geachte 5.1.2e,
Dank voor uw verzoek tot een nadere overweging van hetgeen gebouwd aan de 5.1.2e. Uw verzoek bevat echter verschillende uitgangspunten die niet aan de orde zijn. Hierdoor ontstaan fictieve vraagstellingen. Wij adviseren echter niet over zaken in fictieve scenario's. Zodra er een veranderd afwegingskader of gewijzigd plan aan de orde is zijn wij uiteraard bereid hierover te adviseren. Met

vriendelijke groet,
5.1.2e

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Dit e-mailbericht is niet voorzien van een rechtsgeldige handtekening. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 6/13/2025 9:11:04 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: bestuurlijk voorstel

Hoi 5.1.2e,

Dank voor het bericht. Nu er vanuit Erfgoed niet meer wordt gereageerd, denk ik dat we dit traject wel zsm bestuurlijk verder moeten afstemmen (voordat het een te slepende zaak wordt en kennis verloren gaat).

Mi kun jij een memo maken (analoog aan jouw laatste memo voor de bestuurders) waarin we aangeven wat er nu op tafel ligt. Daarbij voegen we dan 2 opties (zonder voorkeur) waarin tijdens het gesprek met 5.1.2e / 5.1.2e door hen een richting moet worden gegeven.

Optie 1. Obv externe advies advisering om in te stemmen met pannendak, echter dakkapel niet accepteren (ook vanwege andere juridische strijdigheden die jij hebt genoemd). Hierbij mag je gerust opmerken dat het vanuit erfgoed een inhoudelijk dilemma blijft vanuit. Graag ook het externe rapport (met verwijzing naar eind conclusie bijvoegen)
Optie 2. Oorspronkelijke handhavingsvoorstel zoals begin januari 25 (weet niet zeker of dat qua maand klopt) voortzetten.

Kun je hiermee uit de voeten om een memo voor te bereiden voor een bestuurlijke combi?

Hoor wel even van je,

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 12 juni 2025 12:38
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: bestuurlijk voorstel

Hallo 5.1.2e,

Ik heb 5.1.2e hier vorige week over gesproken. Met 5.1.2e heb ik besproken dat er wat mij betreft tussenstappen te nemen zijn. 5.1.2e was dat met mij eens. Heb jij 5.1.2e nog gesproken voor zijn vakantie?

Eerst moesten we 5.1.2e nog vragen of ze als afdeling wilden reageren op het rapport. Dat heb ik geprobeerd maar tot op heden geen gehoor, dus ik denk van niet. Verder wacht ik nog op vergunningen met advisering omtrent het verwijderen van de dakkapel. Wat is de impact op de woning, de gebruiksmogelijkheden en regelgeving inzake daglicht en ventilatie.

Verder is naar mijn idee nog niet ambtelijk vastgesteld wat we dan gaan voorstellen.

Gaan we voorstellen het advies te volgen van Moned? Dakbedekking dakpannen legaliseren met vergunning in afwijking van advies welstand en cultuurhistorie? Dus verzoeken om een aanvraag in te dienen met dakpannen en dan de dakkapel eraf. Dus de dakkapel niet op tekening?

Ik wil dus best een PFO-voorstel voorbereiden, maar zoals ook bij 5.1.2e aangegeven: ik was nog niet op de hoogte wat dan precies en vooral hoe, en welke consequenties dit heeft.

Ik ben nog steeds van mening dat ik nog onvoldoende ‘lading’ heb voor een PFO-voorstel

5.1.2e

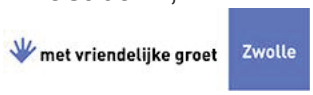
Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 12 juni 2025 11:58

CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: bestuurlijk voorstel

Hoi 5.1.2e,

Kun je komende week een richtinggevend voorstel doen voor het bestuurlijk overleg met 5.1.2e/5.1.2e obv het rapport van Moned?

Alvast dank,



5.1.2e
Manager afdeling Ruimtelijke Planvorming

Gemeente Zwolle, ZWPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e

☎ 5.1.2e

@ 5.1.2e@Zwolle.nl

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

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

husenhiem
welstandsadvisering en monumentenzorg

B en W van de gemeente :
second opinion
Uw nummer :
Adr.bouwpl. : 5.1.2e
te ZWOLLE
Betreft bouwaanvraag van :
GEMEENTE ZWOLLE – VAN LUNTEREN

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

dossiernummer	:	W23SNE004-1
kosten	:	€ 5.1.2f
datum	:	11-07-2023
conclusie	:	VOLDOET NIET

Geacht 5.1.2e,

In het kader van de door u aangevraagde second opinion inzake de gerealiseerde wijzigingen aan de 5.1.2e te Zwolle deelt de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit hûs en hiem u het volgende mee.

Op grond van de ingediende gegevens is de commissie van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad van Zwolle vastgestelde criteria (gebiedsgerichte criteria gebiedsnummer 13 Buitengebied), niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De ter beoordeling voorliggende situatie is de gerealiseerde situatie. Deze situatie wijkt af van de vergunde situatie.

De woonboerderij kent een tweetal dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Naast de dubbelbestemming Archeologie kent de locatie ook de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.

> Het hoofdvolume is als volgt omschreven:
> *Het hoofdvolume is een boerderij van het hallenhuistype met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden. Op de nok twee gemetselde schoorstenen en rode nokvorsten. De voorgevel karakteristiek ingedeeld met een klein staand venster aan weerszijden van de hoofdingang en twee grotere staande vensters, alle voorzien van een bovenlicht. De schuine dakrand heeft een wit geschulpt boeibord. Eronder een klein vierkant zoldervenster en twee zeer kleine vierkante vensters. In het wolfseind een daklicht. De rechterzijgevel heeft in het woongedeelte moderne vensters. De dakrand boven het grote liggende venster is verhoogd. De baander is voorzien van vijf stalramen. De linkerzijgevel heeft een toegang onder een aangekapt zadeldakje. De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een schuurdeur aan weerszijden van een rechtgesloten baanderdeur.*

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Naast de structuur van het erf en de kenmerken van het hoofdgebouw zijn ook de aanwezige hooibergen benoemd. In de waardering wordt naast de gebouwen ook het erfensemble en erfstructuur benoemd.

> *Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak.*

Bij de beoordeling is de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1 en de daarin opgenomen omschrijving betrokken. De gebiedsgerichte welstandscriteria geven verder richting aan de beoordeling van het plan. De kritiek is op het volgende gericht.

Plaatsing.

- Het beleid is gericht op het behouden van de karakteristieke agrarische erven in het landschap. Kenmerkend zijn de erfindeling en de erfbeplanting. Het ensemble op het erf is gewijzigd. Het bijgebouw aan de rechterzijde van de boerderij is gesloopt. Dwars op de boerderij is halverwege een bijgebouw met overkapping geplaatst dat deels over gaat in een schutting. Het bijgebouw en de schutting is door de plaatsing en oriëntatie onvoldoende afgestemd op de richting van de boerderij en sluit het erf visueel te zeer af. Hiermee vormt het bijgebouw een aantasting van de omschreven openheid van het erf met doorzichten.
- Daarnaast vormt het bijgebouw een opdeling van het erf in een voorste deel en een achterste deel. De eenheid van het erf wordt hiermee doorbroken en het deelt de lengte van de boerderij op.

Massa en vorm.

- De boerderij is, op de voorgevel en twee delen van de zijgevels na, geheel vernieuwd. De kap is opgedikt en voorzien van dakpannen en goten. Daarnaast is de kap voorzien van een grote dakkapel en uitbouwen die door de gootlijn en de kap steken. De gewaardeerde geslotenheid van het dak, zoals benoemd in de waardering van de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1 in het bestemmingsplan, wordt te zeer aangetast door de dakkapel.
- De dakkapel is geplaatst op het oorspronkelijke schuurdeel van de boerderij en oogt hierdoor atypisch. Daarbij komt dat de dakkapel erg fors oogt in relatie tot de kap. De dakkapel tast de massacontour van de boerderij aan.

Gevels.

- De voorgevel en de achtergevel van de boerderij zijn in de waardering opgenomen. De voorgevel blijft intact, de achtergevel wordt geheel vernieuwd en kent globaal dezelfde indeling maar zal door het ontbreken van baanderdeuren de karakteristiek verliezen.
- De hooiberg is nog aanwezig maar is in een deplorabele staat. De gevelbeschieting is deels in hout en deels in een metaalplaat (damwand). De staat van de gevels is dermate armoedig dat van een exces sprake is.

husenhiem
welstandsadvisering en monumentenzorg

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Erfafscheiding.

- Een gebouwde erfafscheiding dient de relatie met het omringende landschap te respecteren. Door de schutting aan de rechterzijde halverwege de boerderij dwars op de boerderij te plaatsen is hiervan geen sprake. De relatie met het landschap wordt door het blokkeren van het doorzicht niet gerespecteerd.
- De erfafscheiding aan de linkerzijde bestaat uit houten palen en restanten van metaalbeplating. Deze erfafscheiding is inferieur van karakter en vormt een exces.

Detaillering, kleur en materiaal.

- De dakbedekking is gewijzigd van riet naar pannen. Hiermee is een belangrijk kenmerk van de boerderij verloren gegaan. Ook de cultuur-historische betekenis van het riet in combinatie met deze boerderijvorm wordt al te zeer aangetast.
- De toegepaste goten vervreemden het beeld van de boerderij verder.
- Ook de opdikking van het dak tast de verfijnde detaillering van de oorspronkelijke boerderij aan. Hier is geen sprake van een zelfde mate van aandacht.
- Het oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik is uitgangspunt bij verbouw of renovatie. Hier is het plan mee in strijd. Niet alleen het materiaal maar ook de kleurstelling van het dak en het lijstwerk vormt een strijdigheid.
- De toegepaste witte plint onder het nieuwe metselwerk in de zijgevels en de achtergevel geven de boerderij een atypisch gevelopmaak.
- De toepassing van een natuursteenplint onder het achterste nieuwe bijgebouw oogt atypisch en onvoldoende afgestemd op de traditionele detaillering.

Namens de commissie,

5.1.2e

5.1.2e,
adviseur ruimtelijke kwaliteit.

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, 3
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/24/2024 2:58:34 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 5.1.2e Zwolle

Dag 5.1.2e,
Sorry, ik dat dat ik je daar al eens antwoord op had gegeven.
Als de hooiberg niet behouden kan blijven dan moet hij na sloop wel weer op een verantwoorde manier worden opgebouwd.
Voordat er wordt gesloopt moet de hooiberg worden opgemeten en gefotografeerd.
Daarnaast moet er een tijdsplanning worden gemaakt wanneer de hooiberg weer wordt opgebouwd.
Het verdient echter de voorkeur om de hooiberg te ondersteunen en te restaureren.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 24 april 2024 13:44
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 5.1.2e Zwolle

Dag collega's,

Hebben jullie hier al een reactie op??

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, VTH Omgevingswet
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 28 februari 2024 17:06
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 5.1.2e Zwolle

Dag collega's,

Vorig jaar heb ik jullie onderstaande mail gestuurd.
Ik kan er geen reactie op terugvinden in mijn mail.
Hebben jullie hier ooit op gereageerd?????



5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 21 augustus 2023 09:18
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 5.1.2e Zwolle

Goedemorgen Heren,

Bijgaand een verslag van onze constructeur van de toestand van de hooiberg aan 5.1.2e.
De hooiberg maakt deel uit van het erfensemble en moet blijven staan.
De bewoners hebben hun twijfel bij de constructieve veiligheid van het bouwwerk en daarom is onze constructeur er geweest voor een controle.
Daarvan is het rapport een verslag.

Met dit rapport zou ik graag op advies van jullie een soort stappenplan willen aanbieden aan de bewoners om tot een verantwoorde restauratie te komen. Ze willen dat niet direct en volledig, maar de veiligheid is wel een ding. Ze durven er zelf niet meer in.



5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 21 augustus 2023 09:03
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 5.1.2e Zwolle

Goedemorgen 5.1.2e,

Hierbij mijn advies voor de Hooiberg aan de 5.1.2e te Zwolle

Ik heb het document ook aan PB2020 toegevoegd.



5.1.2e
constructeur

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 6/17/2025 9:59:14 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: 5.1.2e - gevolgen verwijderen dakkapel

Hallo 5.1.2e,

Dit is de vergunde situatie. Daar zitten op de plek van de dakkapellen van de dakramen gesitueerd. Het verblijfsoppervlakte van de kamers wordt wat kleiner, maar dat was op de vergunde tekening als net zo. Om te voldoen aan daglicht en ventilatie moeten ze weer dakramen plaatsen. Dat is toen ook helemaal uitgewerkt door Bouwtektuur.

Verder zit de trap op dezelfde plek, dus ik ga ervanuit dat dit dus goed gaat. Door het ontbreken van een doorsnede over de trap, kan ik het niet met 100% garantie zeggen, maar verwacht het wel als ik een inschatting maak.

Sorry dat je zo lang moest wachten op mijn reactie. Beetje veel te doen.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 2 juni 2025 13:41
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: 5.1.2e - gevolgen verwijderen dakkapel

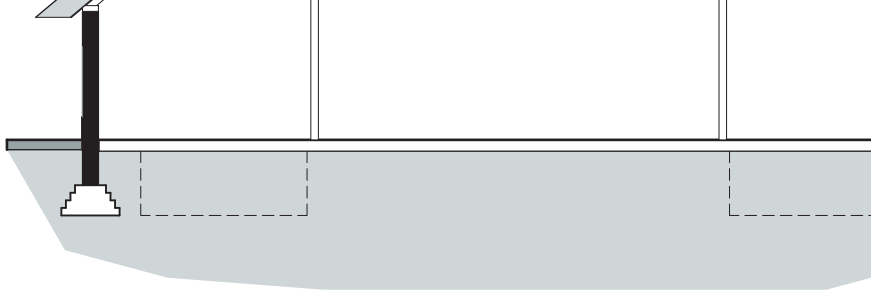
Hallo 5.1.2e

Momenteel ben ik bezig met een PFO stuk.
Van 5.1.2e moet ik in dit PFO stuk het volgende bespreken:

Wat zijn de gevolgen van het verwijderen van de dakkapel. Te denken aan: kan je nog gebruik maken van deze kamers? Is daar een probleem met een trap? Wordt er nog voldaan aan wetgeving mbt licht en ventilatie?
Kan dit worden opgelost met dakramen?

Gelet op de procedure zou ik graag binnen twee weken antwoord hebben. Als deze termijn niet haalbaar is wil jij dit dan bespreken met 5.1.2e?

5.1.2e



Doorsnede A-A bestaand

Constructie:

volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

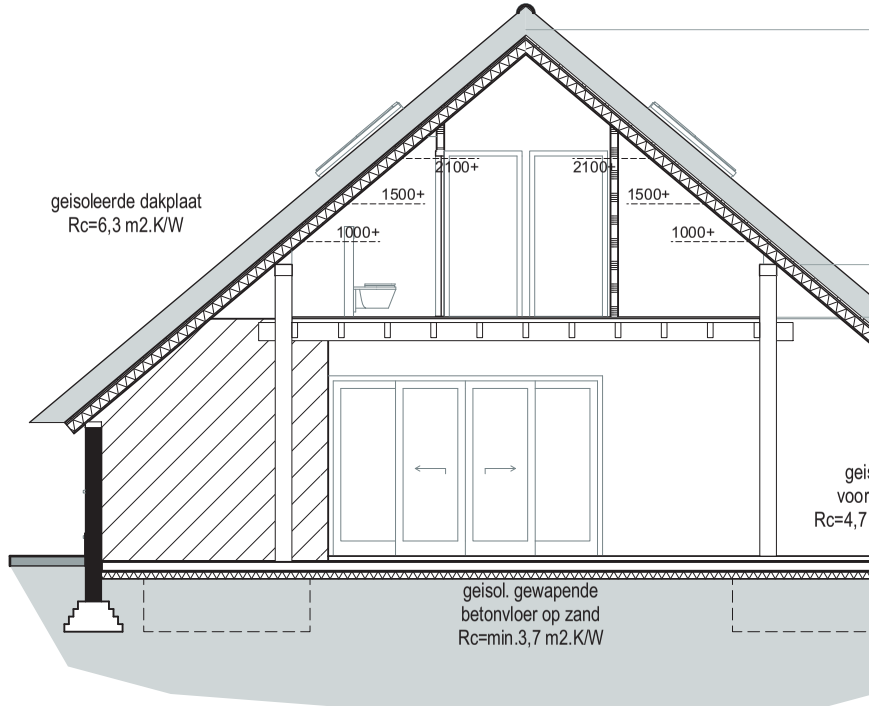
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:



Doorsnede A-A gewijzigd

Verbouw:

In verband met bestaande bebouwing, voor uitvoering de maatvoering in het werk controleren en zonodig aanpassen in overleg met de opdrachtgever.

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel: 0529 - 700209

Project:	Herbouw van de oude boerderij a.d. 5.1.2e te Zwolle.
Projectnummer:	19-176
Datum:	28-10-2021
Opdrachtgever:	5.1.2e 5.1.2e 8026 RB Zwolle Tel: 5.1.2e

Inleiding

Om aan te tonen dat de herbouw boerderij voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012, zijn berekeningen uitgevoerd.
Met deze berekeningen wordt aangetoond dat de woning voldoet aan de gestelde eisen ten aanzien van gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid.

Aan deze berekeningen ligt de bouwaanvraag tekening d.d. 22-11-2021 ten grondslag.
Gegevens op de tekening en conclusies uit de berekeningen moeten op elkaar worden afgestemd.

Het eventueel doorvoeren van aanpassingen t.a.v. de berekening, geeft een wijziging in het eindresultaat. De berekening dient daardoor aangepast te worden!

Uitgangspunten:

Rc - waarden:

geïsoleerde systeemvloer	Rc =	**3,70**	m2.K/W
geïsoleerde buitenwanden	Rc =	**4,70**	m2.K/W
geïsoleerde dakplaat	Rc =	**6,30**	m2.K/W
zijwangen dakkapel	Rc =	**4,70**	m2.K/W
beglazing HR++ (ZTA 0,60)	U*r* =	**1,10**	W/m2K
houten kozijn DRM + beglazing HR++	U*r* =	**1,40**	W/m2K

Indeling: De thermische schil is gelegen om de gehele woning.

Ventilatie: De woning wordt voorzien van een ventilatiesytseem C2a.
Het gaat daarbij om een Duco CO2 systeem. Hier wordt een natuurlijke luchttoevoer toegepast d.m.v. zelfregelende ventilatieroosters en een mechanische afvoer d.m.v. een centrale afzuigventilator, gelijkstroom.
De luchtverversing in de woning wordt gerealiseerd op basis van een CO2 meting in de woonkamer/keuken.

Toepasbare inlaatroosters:

Duco Line "ZR"	**10**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*10,7*	dm3/s/m1
Duco Line "ZR"	**17**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*17,4*	dm3/s/m1
Duco Line "ZR"	**23**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*22,7*	dm3/s/m1
Duco Top "ZR"	**50**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*14,8*	dm3/s/m1
Duco Flat "ZR"	**12**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*11,5*	dm3/s/m1
Duco RoofMax "ZR"		capaciteit bij 1 Pa per m1	*9,53*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**10**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*13,00*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**15**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*20,70*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**20**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*26,90*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**25**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*32,00*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**25**	capaciteit bij 5 Pa per m1	*65,90*	dm3/s/m1

Oppervlakteberekening

Gebruiksfunctie, gebruiksoppervlak

	Oppervlak:	
Begane grond:	***232,29***	m2
1e verdieping:	***83,02***	m2
Totaal:	**315,31**	**m2**

Gebruiksgebied, verblijfsgebied, functiegebied

		Oppervlak: (gerekend)	
Leefkeuken:	***27,54***	***27,54***	m2
Woonkeuken	***37,00***	***37,00***	m2
Tuinkamer:	***48,62***	***40,00***	m2
Woonkamer:	***30,60***	***30,60***	m2
Werkkamer:	***11,76***	***11,76***	m2
Slaapkamer 1:	***16,20***	***16,20***	m2
Slaapkamer 2:	***7,06***	***7,06***	m2
Slaapkamer 3:	***4,48***	***4,48***	m2
Slaapkamer 4:	***5,78***	***5,78***	m2
Slaapkamer 5:	***6,51***	***6,51***	m2
Slaapkamer 6:	***6,75***	***6,75***	m2
Totaal:		**193,68**	**m2**

% van gebruiksoppervlak: 61,43%

Ventilatieberekening

afdeling 3.6 LUCHTVERVERSING Bouwbesluit 2012

Leefkeuken: Oppervlak = 27,54 m²

ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
vereist: **24,79** dm³/s
(kooktoestel minimaal 21 dm3/s)

Ventilatielucht toevoer:

11,02	dm³/s	inlaat van:	buiten
13,77	dm³/s	inlaat van:	**woonkamer**

Ventilatielucht afvoer:

24,79	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
0,00	dm³/s	afvoer naar:	

deurspleet:

18 mm. naar: **woonkamer**
0 mm. naar:

Inlaatroosters toegepast: dm³/s

0,90 m1 DucoLine 17 "ZR" **15,66**

Woonkeuken Oppervlak = 37,00 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**8,72**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**33,30**	dm³/s	**14,00**	dm³/s	inlaat van:	**tuinkamer**
(kooktoestel minimaal 21 dm3/s)			**10,58**	dm³/s	inlaat van:	**werkkamer**
			Ventilatielucht afvoer:			
			33,30	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	

deurspleet:

19	mm. naar:	**tuinkamer**
14	mm. naar:	**werkkamer**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,75	m1 DucoLine 17 "ZR"	**13,05**

Tuinkamer: Oppervlak = 40,00 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**36,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**36,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			15,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**bijkeuken**
			14,00	dm³/s	afvoer naar:	**woonkeuken**

deurspleet:

9	mm. naar:	**bijkeuken**
19	mm. naar:	**woonkeuken**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
1,80	m1 DucoLine 23 "ZR"	**40,86**

Woonkamer: Oppervlak = 30,60 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**27,54**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**27,54**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			6,77	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**hal**
			13,77	dm³/s	afvoer naar:	**Leefkeuken**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
9	mm. naar:	**hal**
18	mm. naar:	**Leefkeuken**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
1,60	m1 DucoLine 17 "ZR"	**27,84**

Werkkamer: Oppervlak = 11,76 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**10,58**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**10,58**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			10,58	dm³/s	afvoer naar:	**woonkeuken**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
14	mm. naar:	**woonkeuken**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,50	m1 DucoLine 23 "ZR"	**11,35**

Slaapkamer 1: Oppervlak = 16,20 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**14,58**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**14,58**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			14,58	dm³/s	afvoer naar:	**badkamer**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
19	mm. naar:	**badkamer**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,92	m1 DucoLine 17 "ZR"	**16,01**

Slaapkamer 2: Oppervlak = 7,06 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**7,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**7,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**overloop**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
9	mm. naar:	**overloop**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,78	m1 DucoTop 50 "ZR"	**11,54**

Slaapkamer 3: Oppervlak = 4,48 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**7,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**7,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**overloop**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
9	mm. naar:	**overloop**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,78	m1 DucoTop 50 "ZR"	**11,54**

Slaapkamer 4: Oppervlak = 5,78 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**7,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**7,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**overloop**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
9	mm. naar:	**overloop**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,78	m1 DucoTop 50 "ZR"	**11,54**

Slaapkamer 5: Oppervlak = 6,51 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**7,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**7,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**overloop**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**	
9	mm. naar:	**overloop**	

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,78	m1 DucoTop 50 "ZR"	**11,54**

Slaapkamer 6: Oppervlak = 6,75 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**7,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**7,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**overloop**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**	
9	mm. naar:	**overloop**	

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,78	m1 DucoTop 50 "ZR"	**11,54**

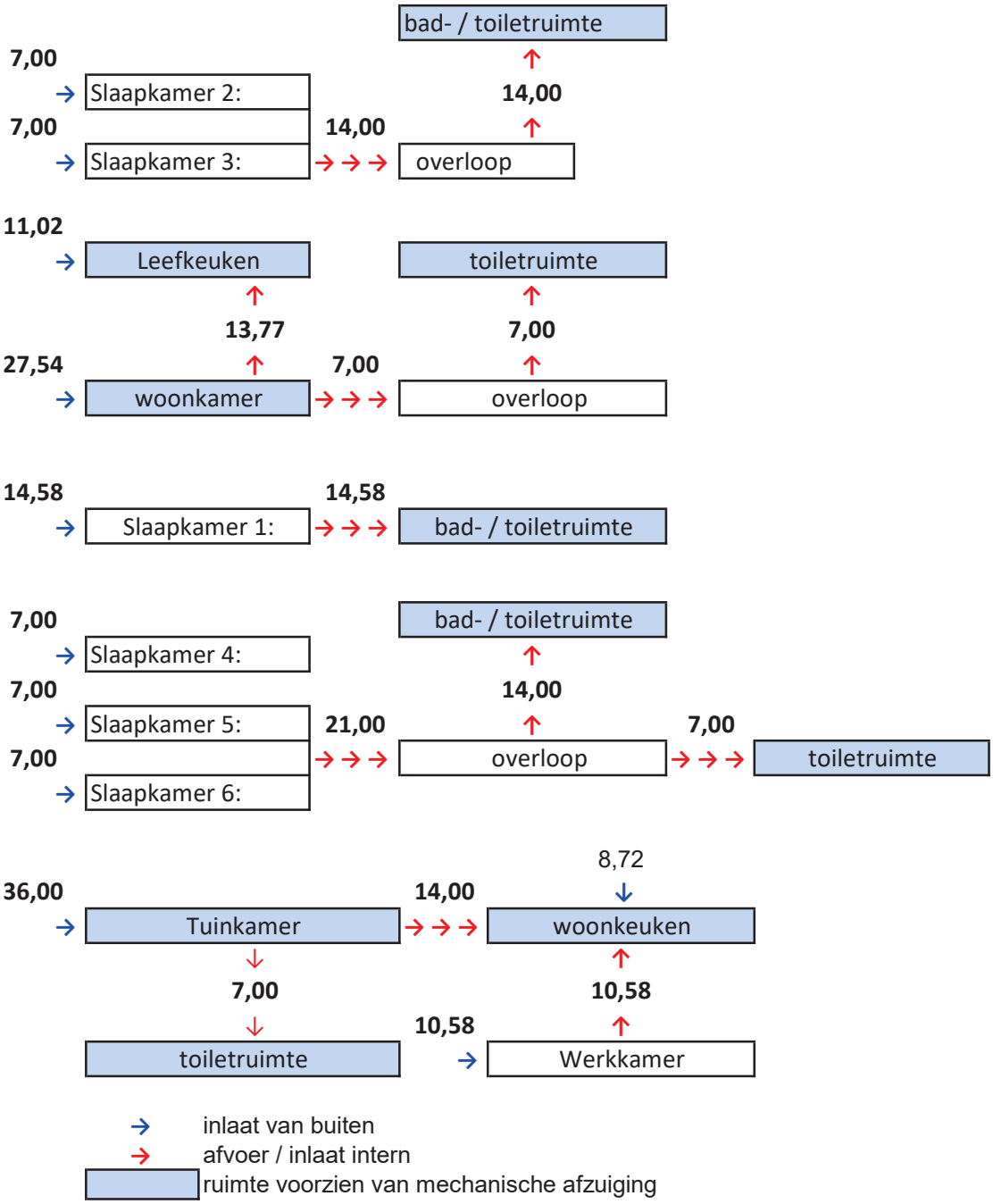
Ventilatiebehoefte op gebruiksfunctie niveau:

					van buiten dm³/s
Toiletruimte:	begane grond	7,00	dm³/s		**0,00**
Badruimte:	begane grond	14,58	dm³/s		**0,00**
Badruimte:	verdieping	14,00	dm³/s		**0,00**
Toiletruimte:	begane grond	7,00	dm³/s		**0,00**
Toiletruimte:	verdieping	7,00	dm³/s		**0,00**
Badruimte:	verdieping	14,00	dm³/s		**0,00**

Totaal ventilatielucht:

Inlaat van buiten:	**143,44**	dm³/s			
Totale mech. afvoer	**143,44**	dm³/s	=	**516,38**	m3/uur ventilatiecapaciteit

Schematisering ventilatiestroom



→ inlaat van buiten
→ afvoer / inlaat intern
ruimte voorzien van mechanische afzuiging

****

Een meterruimte voor een voorziening voor gas heeft een voorziening voor luchtverversing, bestaande uit een component voor toevoer van verse lucht en een component voor afvoer van binnenlucht.

Een voorziening voor luchtverversing van een meterruimte voor een voorziening voor gas heeft een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van tenminste 2 dm3/s per m3 netto-inhoud van de meterruimte, met een minimum van 2 dm3/s.

****

Daglichtberekening

afdeling 3.11 DAGLICHT Bouwbesluit 2012

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Leefkeuken:	**27,54**	**A**	1,62	20	20	0,77	1,25
		B	1,62	20	20	0,77	1,25
		C	1,13	20	20	0,77	0,87
		D	1,7	20	50	0,58	0,99
						Totaal:	**4,35**
						Eis:	**2,75**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Woonkeuken	**37,00**	**A**	4,85	20	20	0,77	3,73
						Totaal:	**3,73**
						Eis:	**3,70**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Tuinkamer:	**40,00**	**A**	0,71	20	47	0,59	0,42
		B	0,61	20	47	0,59	0,36
		D	0,45	20	20	0,77	0,35
		E	6,65	20	20	0,77	5,12
		F	0,45	20	20	0,77	0,35
		G	0,58	20	47	0,59	0,34
						Totaal:	**6,93**
						Eis:	**4,00**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Woonkamer:	**30,60**	**A**	4,85	20	20	0,77	3,73

Totaal:	**3,73**	
Eis:	**3,06**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Werkkamer:	**11,76**	**A**	0,58	20	47	0,59	0,34
		B	0,10	20	20	0,77	0,08
		C	0,10	20	20	0,77	0,08

Totaal:	**0,50**	
Eis:	**1,18**	**Voldoet**

Particulier opdrachtgeverschap:
Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan 0,5 m2.

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 1:	**16,20**	**A**	1,13	20	20	0,77	0,87
		B	0,47	20	20	0,77	0,36

Totaal:	**1,23**	
Eis:	**1,62**	**Voldoet**

Particulier opdrachtgeverschap:
Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan 0,5 m2.

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 2:	**7,06**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84
		B	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**1,68**	
Eis:	**0,71**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 3:	**4,48**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**0,84**	
Eis:	**0,45**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 4:	**5,78**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**0,84**	
Eis:	**0,58**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 5:	**6,51**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**0,84**	
Eis:	**0,65**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 6:	**6,75**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**0,84**	
Eis:	**0,68**	**Voldoet**

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel: 0529 - 700209

Berekening spuivoorziening

Project:	Herbouw van de oude boerderij a.d. 5.1.2e te Zwolle
Projectnummer:	19-176
Laatste wijziging:	22-nov-21
Opdrachtgever:	5.1.2e
	5.1.2e
	8026 RB Zwolle

Berekening: **Qv = Opp. Eff (m2) x Luchtsnelheid x 1000**

Berekening benodigde spuioppervlakte / m2: **Eis = 6 / (Luchtsnelheid x 1000) x oppervlakte ruimte**

Op verblijfsgebiedniveau:

Qv: is de ventilatiestroom

Opp. Eff (m2): is de oppervlakte van de raamopening wanneer het raam 90 graden op kan
bij een uitzetraam moet de dagmaat gecorrigeerd worden met factor J

J: is een waarde gerelateerd aan de maximale openingshoek ψ

L = Luchtsnelheid: 0,4 bij meer dan één, niet aan elkaar grenzende gevels
0,1 bij spuivoorziening in één gevel

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Leefkeuken:									
	27,54	**A**	**0,42**	**30**	**0,61**	**0,26**	**0,40**	**0,41**	**0,99**
		B	**0,60**	**30**	**0,61**	**0,37**			
		C	**0,60**	**30**	**0,61**	**0,37**			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Woonkeuken:									
	37,00	**A**	**0,67**	**90**	**1**	**0,67**	**0,40**	**0,56**	**0,67**

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Tuinkamer:									
	40,00	**A**	**1,50**	**90**	**1**	**1,50**	**0,40**	**0,60**	**2,03**
		B	**0,53**	**90**	**1**	**0,53**			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Woonkamer:									
	30,60	A	4,57	90	1	4,57	0,40	0,46	4,57

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Werkkamer:									
	11,76	A	0,53	90	1	0,53	0,40	0,18	0,53

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 1:									
	16,20	A	1,86	90	1	1,86	0,40	0,24	2,12
		B	0,42	30	0,61	0,26			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 2:									
	7,06	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,11	2,18
		B	1,09	90	1	1,09			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 3:									
	4,48	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,07	#VERW!

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 4:									
	5,78	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,09	#VERW!

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 5:									
	6,51	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,10	1,09

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 6:									
	6,75	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,10	1,09

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, 14

Het Oversticht

welstands-/monumentencommissie

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zwolle
Afd. Fysieke Leefomgeving, Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 1 december 2021

Ons Kenmerk: R19085-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2351552021
OLO-nummer:
Betreft: herbouwen van de boerderij
Adres: 5.1.2e

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het herbouwen van de boerderij is op 29 november 2021 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer R18815-2021.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand aangewezen als cultuurhistorisch waardenvol.

REDENGEVENDE BESCHRIJVING
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur: Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen: Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

5.1.2e
Postbus 531, 5.1.2e Zwolle
5.1.2e
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW 5.1.2e
IBAN 5.1.2e

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria voor monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten van belang:

- *De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.*
- *Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.*
- *Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.*

Beleid

- *Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.*
- *Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.*

BEVINDINGEN De aanvraag betreft de herbouw van de woonboerderij voor de verbouw naar twee zelfstandige wooneenheden. Alleen de voorgevel blijft overeind bij de herbouw.
De voorgestelde wijzigingen betreffen vooral de rechterzijgevel.
Bij de herbouw blijft de oorspronkelijke hoofdvorm van de boerderij behouden en ook de dakbedekking van de kap blijft riet.
De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (met uitzondering van het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).
In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis en worden de twee stalramen voorzien van glas.
Het aantal dakramen gaat van acht bestaande naar vijf meer staande modellen.
In de rechtergevel komen twee opwippers voor de toegang naar beide woningen, een extra raam in het voorhuis en twee stalramen worden vergroot. De gesloten gave kap krijgt hier zes dakramen.
De boerderij blijft in hoofdvorm en uitstraling voldoende in tact om tot een positief advies te komen. Een aanvulling is om ook de bestaande staldeuren in de linkergevel te behouden en openstaand te houden.
De commissie geeft mee om nog naar het aantal dakramen te kijken en de repeterende plaatsing. Hier is met enige aanpassing nog iets minder ingrepen in het dak mogelijk wat meer tegemoet komt aan de benoemde waarde van de gesloten kap. Verder ziet zij nog een gevelsteen tegemoet ter beoordeling.

CONCLUSIE **De commissie concludeert dat het ingediende plan geen monumentale waarden schaadt en tevens niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e, secretaris

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 3/22/2023 10:00:33 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Gesprek 5.1.2e

Dag 5.1.2e,

Akkoord, ik zal met 5.1.2e het gesprek dan goed voorbereiden.

Tijdens het gesprek zal de inbreng van 5.1.2e voornamelijk zien op:
1: Er is gebouwd in afwijking van de vergunning (dakvorm/constructie?/dakbedekking) - Het is wel/niet vergunningsvrij om dakpannen toe te passen tijdens de bouw (ons oordeel nu is van niet)
2: Bij antwoord 2 is het advies van Welstand van belang, mede door bestemming cultuurhistorie.
3: Het gesprek verandert niets aan de vereiste werkzaamheden van 5.1.2e. Deze benodigde controle zal plaats moeten vinden.

Het gesprek zal eventueel aanleiding geven tot nader onderzoek/uitstel en het gesprek zal worden verwerkt in de brief.

Zie ik het dan goed?

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 21 maart 2023 10:39
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW:
aWQ9YTU4YzRlZjMtNTgzZC00NGJkLWFmN2QtZmJkZWU1NjQ2OWI3JnU9aHR0cHM6Ly9wYjIwMjBpanZpLm1vdmVyaGVpZC5ubC9hcGkvRG9jdW1lbnQvbD10cnVl.docx

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

Sorry dat ik zo laat op deze brief reageer. In de waan van de dag heb ik de mail over het hoofd gezien.

Ik denk dat het verstandig is om eerst het gesprek te voeren, alvorens deze brief te versturen. Deze brief levert bij 5.1.2e alleen maar meer onrust op en dit is niet helpend tijdens het gesprek op 5 april.

Mijn voorstel: de inhoud van het gesprek toelichten tijdens het gesprek en de uitkomsten van het gesprek meenemen in de uiteindelijk brief.

Oke?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
sectiehoofd Vergunningen, Brand-
veiligheid en Bouwtoezicht
Accounthouder OD IJsselland

Gemeente Zwolle, afd. Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T : 5.1.2e
@: 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 14:28
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp:
aWQ9YTU4YzRlZjMtNTgzZC00NGJkLWFmN2QtZmJkZWU1NjQ2OWI3JnU9aHR0cHM6Ly9wYjIwMjBpanZpLm1vdmVyaGVpZC5ubC9hcGkvRG9jdW1lbnQvbD10cnVl.docx

Hallo 5.1.2e,

De bijgaande brief willen we graag versturen aan de bewoners van 5.1.2e.
Dit om duidelijk te maken dat het door hen gewenste gesprek los staat van ons controle bezoek en dat we niet te lang willen wachten om die controle te doen. We hebben tenslotte een afwijking van de omgevingsvergunning geconstateerd Vandaar dat we in de brief een termijn noemen waarna we een controle willen plannen.

Kan jij instemmen met deze brief?
Heb je nog aanvullingen en/of opmerkingen?
Moet er een kopie naar 5.1.2e of 5.1.2e?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

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

volledig luchtdichte en brandw
dakconstructie. Een eventuele b
rdt vanaf de onderzijde niet gev
t zuurstof, waardoor de versprei
vuur over het oppervlak in snel
omvang beperkt wordt. Door de
ndwerendheid van het dak zal d
nd op het dak ook niet snel leide
brand in de woning.

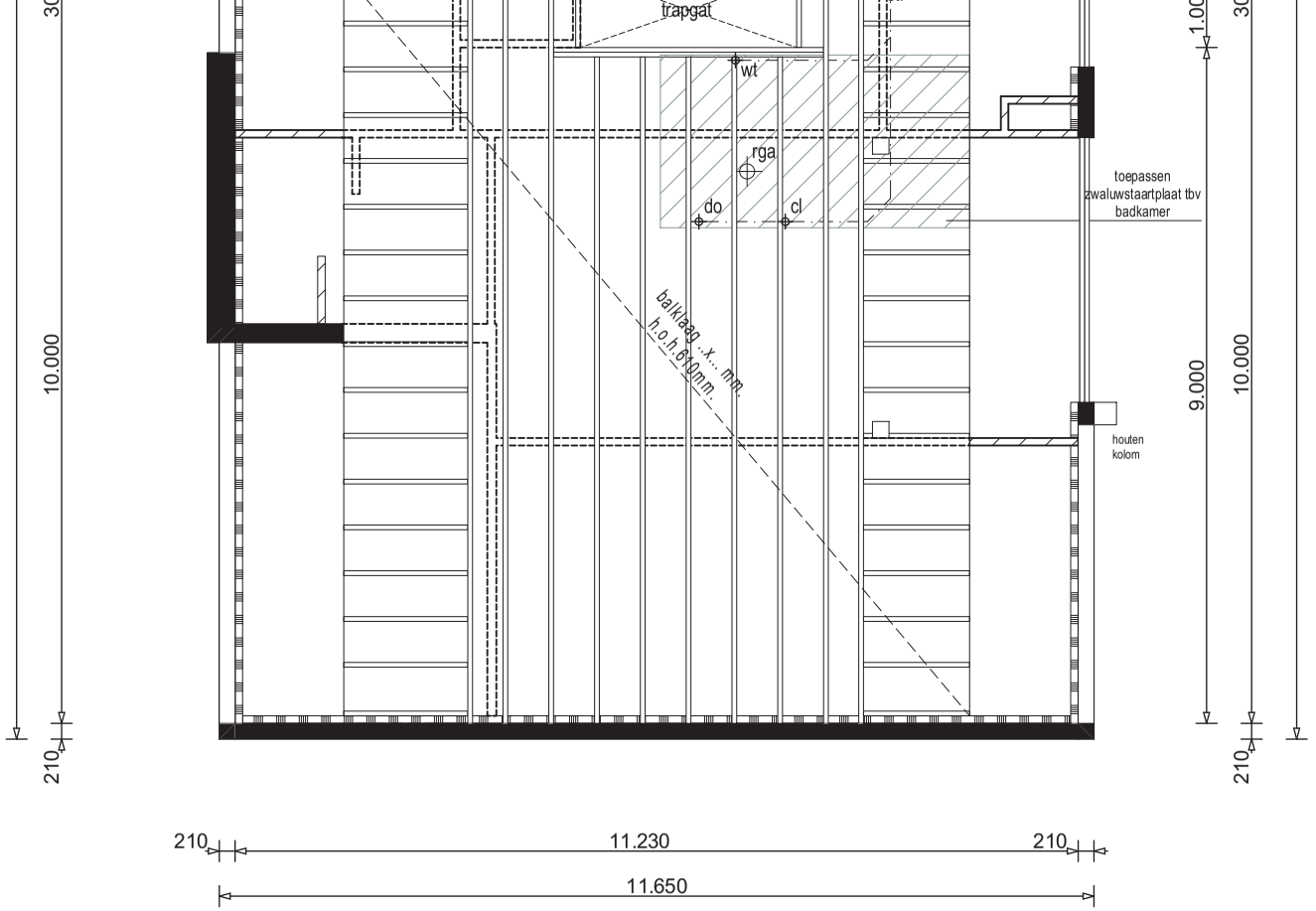
dat het riet door toepassing van
roefdak niet niet-brandgevaarlij
gens NEN 6063 is, voldoet een sch

ning constructeur!!

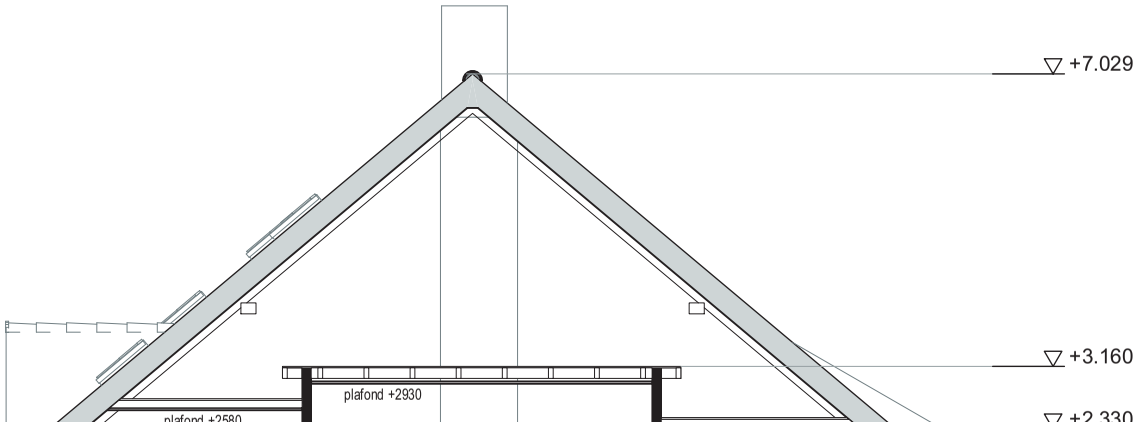
aangegeven maatvoering van

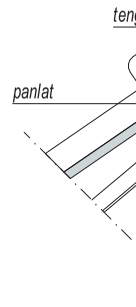
onstructies zonodig aanpassen

constructeur!!



Verdiepingsvloer





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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 5/2/2024 8:59:00 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: SPOED! Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Ja, maar bij planvorming buitenplans zijn ze in die zin wel beschermd dat de wet ons verplicht rekening te houden met de waarden.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Planoloog
adviseur ruimtelijke plannen
stedenbouwkundig tekenaar / regelbeheeranalist Omgevingsplan

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 10:57
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: SPOED! Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Bedankt voor deze uiterst volledige en snelle reactie 5.1.2e.

Maar als ik het even heel erg platsla:

Er zijn dus panden in het buitengebied niet beschermd omdat dit te duur was om te doen in een bestemmingsplan, terwijl deze wel uit de inventarisatie kwamen als cultuurhistorisch waardevol?

Oftewel: de lijst van het Oversticht staan adressen op die niet beschermd zijn ivm de gevoeligheid en de kosten?

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 10:48
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: SPOED! Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

5.1.2e,

- Vooruitlopend op de herziening van de bestemmingsplanne buitengebied is inderdaad een cultuurhistorische analyse uitgevoerd en ook 5.1.2e als waardevol betiteld.
- Omdat we voor Herfte Wijthmen geen bestemmingsplan, maar een beheersverordening hebben opgesteld (had met MER en leges te maken) is de beschermende regeling voor cultuurhistorie niet in de planregels terechtgekomen. Dit was immers nieuw beleid.
- In 2022 is dit gedeeltelijk hersteld, door een herziening van de beheersverordening te maken in de vorm van een bestemmingsplan voor de percelen met een hoge cultuurhistorische waarde. De agrarische bedrijven zijn daarbij niet meegenomen, omdat het opnieuw bestemmen van de agrarische rechten/bouwvlakken waarschijnlijk niet mogelijk zou zijn gelet op de milieusituatie (stikstof) en er dan een ongelijke situatie zou ontstaan voor de agrariërs. Bovendien zou dat de “reparatie” heel duur en bestuurlijk gevoelig maken.
- Voor de 5.1.2e is een nieuwe bestemmingsregeling gemaakt, waarbij rekening gehouden moest worden met de cultuurhistorische waarden van het pand. Dit was niet ten gevolge van een planregel, maar ten gevolge van de wet. 5.1.2e heeft de destijds geïnventariseerde waarden ingebracht in het planproces, wat heeft geleid tot de bestemmingsregels die er nu liggen. Dat is in nauw overleg met de initiatiefnemers tot stand gekomen; zij hebben zelf het BP laten opstellen.

Wellicht ten overvloede, maar we hebben juist meegewerkt aan splitsing van het bouwvolume dat we de status plattelandswoning hebben gegeven om het volume met zijn karakteristieken : in stand te houden”. In plaats daarvan hebben ze het zonder vergunning gesloopt en bouwen ze het nu in afwijking van de vergunning “schraler” terug.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Planoloog
adviseur ruimtelijke plannen
stedenbouwkundig tekenaar / regelbeheeranalist Omgevingsplan

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 09:55
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: SPOED! Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e,

Ik ben verder gaan speuren door de IMRO uit 5.1.2e mail te googlen.

Toen kwam ik bij een lijst terecht. Op deze lijst staat 5.1.2e genoemd als cultuurhistorisch waardevol

Deze link:
b_NL.IMRO.0193.BP19012-0002_rb1.pdf (planviewer.nl)

Maar nu komt het:
Dit is een voorontwerp van het parapluplan cultuurhistorie.

In het vastgesteld plan is 5.1.2e opeens geen onderdeel meer van dat parapluplan. En staat het adres ook niet meer benoemd.
Dat zou misschien ook de reden zijn dat het parapluplan cultuurhistorie niet oppopt bij 5.1.2e?

Hoe kan dit?

Was 5.1.2e voorafgaand aan het vastgestelde bestemmingsplan in 2022 wel of niet beschermd?

5.1.2e
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 09:32
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: SPOED! Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e

Spoed vraag.

Zie onderstaande mail en ook bijgevoegde mail van 5.1.2e.
Die mail uit 2020 verwijst naar een ruimtelijke plannen die het niet doet.

Ik ben dat stuk met spoed nodig.

Welk stuk is dat?

Waarom zie ik deze niet in ruimtelijke plannen terug?

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 09:31
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: SPOED! Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e,

Jij hebt het over een gebiedsdekkende inventarisatie.
Dit zie ik op ruimtelijke plannen niet terug. Kan jij mij dit aanleveren?
Is dit vastgesteld door de gemeenteraad?
Was dit bekend bij aanvrager 5.1.2e?

Want wat ik nu heb op deze locatie:



In het BV buitengebied is niets geregeld met betrekking tot cultuurhistorie op dit erf.

In het Bestemmingsplan opeens heel erg beschermd.

Daar moet wat tussen zitten.

Dat mis ik.

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 6 december 2023 08:36
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Beste 5.1.2e,

Het is werkelijk ongelofelijk wat de eigenaren met deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij hebben gedaan. Het plan is gewoon uitgevoerd volgens het afgewezen plan. Ik vind het vreemd dat jullie nog zo'n uitgebreide legalisatieprocedure volgen, omdat al voordat het bouwwerk werd gebouwd al vast stond dat het niet vergund kon worden. De aanvrager wist dus heel goed waar hij aan begon. Deze houding kan ik niet goed plaatsen.

Maar om terug te komen op jouw vraag of het afdwingen van riet niet teveel leunt op de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan het volgende.

Voor het buitengebied hebben wij een gebiedsdekkende inventarisatie laten maken door het Oversticht om de nog gave erven in dit gebied in beeld te brengen en te beschermen. Dat is ook nodig omdat het karakteristieke karakter van het buitengebied steeds meer verdwijnt omdat veel boerderijen hun functie verliezen. Daar is in het verleden vaak villabouw voor in de plaats gekomen. Hierdoor wordt het historisch landelijke gebied aangetast. Om de cultuurhistorische waarden te behouden hebben wij deze opgenomen in het bestemmingsplan.

De beoordelingscriteria staan in het bestemmingsplan genoemd:

a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;

b. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;

c. eenheid in verschijningsvorm;

d. bebouwingstypologie;

f. dakvorm en –richting en –helling;

g. gevelkarakteristiek;

h. rooilijnen;

i. historische materialisering en detaillering.

De historische materialisering en detaillering is dus onderdeel van de beoordeling.

Het gaat hier om de historische materialisering. Het oude deel van het erf is oorspronkelijk 19de eeuws. Daarbij past de hoofdvorm van de boerderij met een zadeldak en wolfseinden en een rieten dak. Verder zijn de relatief gesloten zijkanten van de schuur en het relatief gesloten dak van karakteristiek.

Om het cultuurhistorische karakter van het historische erf te handhaven zijn deze componenten van belang. Verder is de ruimtelijke impact ook groot omdat deze woning ook aan het vrije veld grenst.

Als de aanvrager een probleem had gehad met een rieten kap dan had hij dat in bezwaar kenbaar kunnen maken. Dat is niet gebeurd. Overigens geldt dit ook voor de andere planonderdelen die destijds in strijd waren met het bestemmingsplan.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Gemeente Zwolle,Team Erfgoed Zwolle,

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 5 december 2023 15:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>

Onderwerp: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e,

Het adres 5.1.2e zegt jullie vermoedelijk wel iets. Voor dit perceel is de laatste jaren gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan en een grootschalige verbouwing.
Bij de verbouwing is er in afwijking van de verleende omgevingsvergunning gebouwd.
Ik verwijs nu naar de bijlage: constateringsrapport 5.1.2e. Zoals je ziet meerdere afwijkingen van de verleende vergunning. Niet alle afwijkingen zijn vergunningsvrij.

Het grootste probleem is de dakbedekking. Er zijn dakpannen gebruikt terwijl onze welstandscommissie nadrukkelijk had gezegd geen dakpannen. Riet was vereist.
Eerst stonden er dakpannen op tekening, toen is dat veranderd naar riet. En er ligt nu toch dakpannen.
Zie welstand adviezen.

Dus concreet welstand:
1: concept plan met riet – negatief 23-07-21 (tekening Tekening_Ontwerp)
2: ingediend plan met dakpan -negatief – 22-11-21 (tekeningen 16-11-2021)
3: aanpassing plan: -akkoord - 01-12-2021 (op basis van tekeningen 22-11-2021 zoals vergund).

Naar aanleiding van onze constatering zijn wij bezig met een zeer gedegen en uitvoerig onderzoek of het handhaven achterwege kan/moet blijven.
Daarom is een second opinion gevraagd aan Hus en Hiem op basis van de ingediende tekening van 22-11-21 én het constateringsrapport (feitelijke situatie). Onze welstandsadviezen zijn toen niet gedeeld.
Hus en Hiem was overduidelijk: in strijd met redelijke eisen van welstand.

De negatieve adviezen hangen samen aan de cultuurhistorische waarde van het perceel. Zie bestemmingsplan.
Het is nu de vraag aan jullie of het afdwingen van riet niet teveel leunt op deze cultuurhistorische waarden uit het bestemmingsplan gelet op de feitelijke situatie van de omgeving.

Dus simpel gezegd: is het cultuurhistorische in de omgeving niet dusdanig aangetast dat het onredelijk is om hier aan vast te houden?

Anders gezegd: is de feitelijke situatie zoals deze nu is gerealiseerd in deze feitelijke omgeving misschien wel acceptabel of in elk geval niet onacceptabel.

Wij zouden graag op deze drie vragen een antwoord krijgen. Dat overlapt elkaar vanzelfsprekend. Maar we verzoeken om één eenduidig advies.

Wij zullen aan de hand van dit advies mede kunnen bepalen of handhavend optreden ambtelijk geadviseerd wordt aan burgemeester.

Bij vragen graag 5.1.2e bellen (inhoud) of 5.1.2e (procedure).

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6
Wet open overheid	Art. 5.2	Persoonlijke beleidsopvattingen	3

1: De bepalingen omtrent cultuurhistorie uit het bestemmingsplan Herfterlaan 30 Waarde Cultuurhistorie I ontbreekt.
Daar staat de wijze waarop wordt getoetst, zoals de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen en historische materialisering en detaillering.

Voor dit oorspronkelijk agrarisch erf is op verzoek van de eigenaar een nieuw bestemmingsplan gemaakt waarbij het mogelijk is gemaakt om twee woningen te realiseren. Voor dit specifieke bestemmingsplan Buitengebied Herfterlaan 30 is ook de dubbelbestemming waarde cultuurhistorie 1 meegenomen.
Het is de algemene gang van zaken dat rekening gehouden wordt met de cultuurhistorische waarden bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan.
In dit geval dus heel specifiek voor 1 perceel Herfterlaan 30 en 30a.

In nieuwere bestemmingsplannen kan voor panden een dubbelbestemming waarde cultuurhistorie zijn opgenomen zonder dat deze panden zijn benoemd in het parapluplan. Denk oa aan Holtenbroek en Zwolle Zuidoost.

2: Twee lijsten online circuleren
Omtrent het circuleren van twee verschillende documenten online: het klopt dat Herfterlaan 30 tijdens het ontwerp bestemmingsplan parapluplan cultuurhistorie nog wel aangewezen was als cultuurhistorisch waardevol. Dit heeft een reden:

Het aspect cultuurhistorie is niet meegenomen in de beheersverordening Herfte Wijthmen uit 2013. Er lag weliswaar een inventarisatie van de waarden met erfbeschrijvingen, maar cultuurhistorie betrof een nieuw element dat nog nooit planologisch was vertaald en dat opnemen in een beheersverordening was juridisch niet mogelijk.

Het plan was om volgend op vaststelling van de beheersverordening alsnog een bestemmingsplan op te stellen voor het gebied, waarin cultuurhistorie ook een plek zou krijgen. Dat is niet doorgezet i.v.m. complicatie MER en diverse tracébesluiten.

Dit is in 2022 voor het aspect cultuurhistorie alsnog gebeurt, maar dan in de vorm van een apart bestemmingsplan voor de cultuurhistorisch waardevolle elementen in het gebied. Een parapluplan op een beheersverordening kon juridisch niet, dus dit gebied is apart bestemd.

Dit proces liep richting vaststelling echter gelijke tred met het (postzegel)bestemmingsplan voor de erfontwikkeling van Herfterlaan 30. Er is gekozen om het borgen van de waarden in te brengen in deze procedure en niet in het bestemmingsplan Buitengebied – Herfte, Wijthmen, cultuurhistorie, om vermenging van ontwikkeling en bestaande planologische rechten te voorkomen en geen zaken weg te bestemmen die net in een ontwerpplan ter visie hadden gelegen. Dat zou verwarring hebben opgeleverd voor potentiële bezwaarmakers en een afbreukrisico voor het project als de besluitvorming zou vertragen. De locatie Herterlaan 30 is dus na de ontwerpfase bewust uit het plan Buitengebied – Herfte, Wijthmen gehaald.

3: Het rapport spreekt over verschillende inventarisaties.
Te weten MAB en Oversticht.
Maar deze rapporten waren complementair aan elkaar en niet concurrerend.
Het Oversticht heeft de inventarisatie uitgevoerd naar erfensembles met daarbij behorende boerderijen.
MAB heeft de overige gebouwen, waaronder ook boerderijen zonder erfensemble, geïnventariseerd. De conclusie op pagina 10 dat volgens de cultuurhistorische quickscan van MAB Herfterlaan 30 vanwege de aanwezige waarden te gering achtte om de boerderij als cultuurhistorisch waardevol aan te merken is feitelijk dus onjuist.

Het is dus logisch dat er een nieuw rapport is gemaakt door MAB. De andere inventarisatie stamde uit 2011/2013 en zag enkel op de erven. Aanvulling was nodig voor het beschermen van alle relevante waarden.

4: Er wordt gesproken over kruikhuizen dit moet zijn krukhuizen

5: Conclusies verstening
Er worden conclusies getrokken (niet vanuit bouwhistorie zoals in de rapport staat) inzake de toename van rijkdom en het verdwijnen van rietendaken.
Dit ziet ook op de percentages van de daken uit de inventarisatie uit 2002. De conclusie dat vanwege het versteningsproces rieten daken worden vervangen door dakpannen en dat dit vanuit cultuurhistorisch oogpunt onderbouwt dat een rieten dak door een pannendak kan worden vervangen is te kort door de bocht. De meeste boerderijen in Herfte zijn volgens ons rietgedekt. Dat zou dan weer een -kort door de bocht- conclusie kunnen zijn om juist voor riet te kiezen. Ook dit zou echter te voorbarig zijn.
Momenteel wordt in een meerjaren boerderij inventarisatieproject door o.a. ARCX bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd waarvan de ontwikkeling onderdeel is. Het onderhavige rapport Herfterlaan 30 trekt hierbij te snel conclusies op basis van getallen uit 2002 en een algemeen versteningsproces.

6: Pagina 19: Het oversticht nu in de rol als = suggestief en onnodig

7: Het onderzoek naar typologie van boerderijen loopt bij ons nog. Zie mijn opmerking hierboven onder 5

8: Pagina 25 eerste zin leest alsof het dak bij nieuwbouw eerst riet bevatte.
Maar een rieten dakbedekking is er nooit geweest. Er is vanaf begin af aan in strijd met de verleende vergunning begonnen met het leggen van dakpannen.

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 5/22/2025 7:40:25 AM
To: "bureau" <5.1.2e @moned.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: beoordeling rapportage Herfterlaan 30 - feitelijke (ons inziens) onjuistheden

Geachte 5.1.2e ,

Wij hebben uw concept rapport bestudeerd. Dit is onze feitelijke reactie op het stuk. Kunt u onze bevindingen, waar mogelijk, verwerken en een definitief rapport aanleveren?
Zou u het definitieve rapport deze of volgende week kunnen aanleveren?

Bij voorbaat dank.

PS: ik ben volgende week met verlof. Voor vragen verwijs ik u naar 5.1.2e .

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Jurist team Omgevingsrecht

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planologie, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

1: De bepalingen omtrent cultuurhistorie uit het bestemmingsplan Herfterlaan 30 Waarde Cultuurhistorie I ontbreekt.
Daar staat de wijze waarop wordt getoetst, zoals de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen en historische materialisering en detaillering.

Voor dit oorspronkelijk agrarisch erf is op verzoek van de eigenaar een nieuw bestemmingsplan gemaakt waarbij het mogelijk is gemaakt om twee woningen te realiseren. Voor dit specifieke bestemmingsplan Buitengebied Herfterlaan 30 is ook de dubbelbestemming waarde cultuurhistorie 1 meegenomen.
Het is de algemene gang van zaken dat rekening gehouden wordt met de cultuurhistorische waarden bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan.
In dit geval dus heel specifiek voor 1 perceel 5.1.2e .

In nieuwere bestemmingsplannen kan voor panden een dubbelbestemming waarde cultuurhistorie zijn opgenomen zonder dat deze panden zijn benoemd in het parapluplan. Denk oa aan Holtenbroek en Zwolle Zuidoost.

2: Twee lijsten online circuleren
Omtrent het circuleren van twee verschillende documenten online: het klopt dat Herfterlaan 30 tijdens het ontwerp bestemmingsplan parapluplan cultuurhistorie nog wel aangewezen was als cultuurhistorisch waardevol. Dit heeft een reden:

Het aspect cultuurhistorie is niet meegenomen in de beheersverordening Herfte Wijthmen uit 2013. Er lag weliswaar een inventarisatie van de waarden met erfbeschrijvingen, maar cultuurhistorie betrof een nieuw element dat nog nooit planologisch was vertaald en dat opnemen in een beheersverordening was juridisch niet mogelijk.

Het plan was om volgend op vaststelling van de beheersverordening alsnog een bestemmingsplan op te stellen voor het gebied, waarin cultuurhistorie ook een plek zou krijgen. Dat is niet doorgezet i.v.m. complicatie MER en diverse tracébesluiten.

Dit is in 2022 voor het aspect cultuurhistorie alsnog gebeurt, maar dan in de vorm van een apart bestemmingsplan voor de cultuurhistorisch waardevolle elementen in het gebied. Een parapluplan op een beheersverordening kon juridisch niet, dus dit gebied is apart bestemd.

Dit proces liep richting vaststelling echter gelijke tred met het (postzegel)bestemmingsplan voor de erfontwikkeling van Herfterlaan 30. Er is gekozen om het borgen van de waarden in te brengen in deze procedure en niet in het bestemmingsplan Buitengebied – Herfte, Wijthmen, cultuurhistorie, om vermenging van ontwikkeling en bestaande planologische rechten te voorkomen en geen zaken weg te bestemmen die net in een ontwerpplan ter visie hadden gelegen. Dat zou verwarring hebben opgeleverd voor potentiële bezwaarmakers en een afbreukrisico voor het project als de besluitvorming zou vertragen. De locatie 5.1.2e is dus na de ontwerpfase bewust uit het plan Buitengebied – Herfte, Wijthmen gehaald.

3: Het rapport spreekt over verschillende inventarisaties.
Te weten MAB en Oversticht.
Maar deze rapporten waren complementair aan elkaar en niet concurrerend.
Het Oversticht heeft de inventarisatie uitgevoerd naar erfensembles met daarbij behorende boerderijen.
MAB heeft de overige gebouwen, waaronder ook boerderijen zonder erfensemble, geïnventariseerd. De conclusie op pagina 10 dat volgens de cultuurhistorische quickscan van MAB Herfterlaan 30 vanwege de aanwezige waarden te gering achtte om de boerderij als cultuurhistorisch waardevol aan te merken is feitelijk dus onjuist.

Het is dus logisch dat er een nieuw rapport is gemaakt door MAB. De andere inventarisatie stamde uit 2011/2013 en zag enkel op de erven. Aanvulling was nodig voor het beschermen van alle relevante waarden.

4: Er wordt gesproken over kruikhuizen dit moet zijn krukhuizen

5: Conclusies verstening
Er worden conclusies getrokken (niet vanuit bouwhistorie zoals in de rapport staat) inzake de toename van rijkdom en het verdwijnen van rietendaken.
Dit ziet ook op de percentages van de daken uit de inventarisatie uit 2002. De conclusie dat vanwege het versteningsproces rieten daken worden vervangen door dakpannen en dat dit vanuit cultuurhistorisch oogpunt onderbouwt dat een rieten dak door een pannendak kan worden vervangen is te kort door de bocht. De meeste boerderijen in Herfte zijn volgens ons rietgedekt. Dat zou dan weer een -kort door de bocht- conclusie kunnen zijn om juist voor riet te kiezen. Ook dit zou echter te voorbarig zijn.
Momenteel wordt in een meerjaren boerderij inventarisatieproject door o.a. ARCX bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd waarvan de ontwikkeling onderdeel is. Het onderhavige rapport Herfterlaan 30 trekt hierbij te snel conclusies op basis van getallen uit 2002 en een algemeen versteningsproces.

6: Pagina 19: Het oversticht nu in de rol als = suggestief en onnodig

7: Het onderzoek naar typologie van boerderijen loopt bij ons nog. Zie mijn opmerking hierboven onder 5

8: Pagina 25 eerste zin leest alsof het dak bij nieuwbouw eerst riet bevatte.
Maar een rieten dakbedekking is er nooit geweest. Er is vanaf begin af aan in strijd met de verleende vergunning begonnen met het leggen van dakpannen.

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 11/1/2023 7:45:51 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @home.nl>
Subject: RE: tussentijds bericht proces na verbouw 5.1.2e

Geachte 5.1.2e ,
Mijn naam is 5.1.2e en ik ben juridisch ondersteuner bij de afdeling Fysieke Leefomgeving. Ik ondersteun de toezichthouders bij het uitvoeren van hun werk. Volgens vaste werkafspraak ben ik daarom betrokken geraakt bij uw situatie en reageer ik op uw schrijven.
Allereerst betreuren wij het gevoel dat onze berichtgeving heeft opgeroepen en dat u op ons heeft moeten wachten. U heeft enige tijd niets van ons gehoord. Wij willen uw begrip vragen waarom deze tijd is verstreken. Wij willen namelijk niet onverhoopt een handhavingsactie starten zonder zeer gedegen onderzoek. Wij nemen uw situatie uiterst serieus en doen daarom zeer gedegen vooronderzoek. Zo zijn wij meermaals op locatie geweest voor een controle en hebben wij tweemaal een second opinion opgevraagd inzake het welstandsadvies. Daarnaast betrekken wij het bestuur ook actief in deze zaak. Dit kost helaas tijd.
De rapportage van de toezichthouder roept vragen en reacties bij u op. Dat begrijp ik. Echter, het rapport is volgens vast gebruik puur opgesteld voor het vaststellen van de feitelijke omstandigheden. Puur wat er gezien is door de toezichthouder. Het bevat opmerkingen wat in afwijking van de verleende omgevingsvergunning is gebouwd maar verder geen conclusies. Er zijn op basis van deze rapportage nog geen conclusies getrokken wat u moet doen of juist niet moet doen.
Wij nemen uw inhoudelijke beoordeling mee in onze overweging en beoordeling met betrekking tot het al dan niet starten van een eventuele handhavingsprocedure. Ik wil mij inspannen om de gewenste menselijke maat in het vervolg nog meer in acht te nemen. Daarom zullen wij trachten om nog actiever met u te communiceren en zullen wij u meenemen in onze besluitvorming. Dit betekent echter niet dat er geen ongewenste gevolgen voor u kunnen ontstaan.
Wij trachten binnen enkele weken meer te weten over welke kant wij opgaan inzake de geconstateerde afwijkingen van de verleende omgevingsvergunning.
Ervan uitgaande u voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.
Voor vragen kunt u mij altijd bellen. U kunt mij bereiken via onderstaand telefoonnummer.
Met hartelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Jurist

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: woensdag 1 november 2023 08:14
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: tussentijds bericht proces na verbouw 5.1.2e
Hi 5.1.2e ,
Wellicht heb je deze mail al ontvangen afgelopen week maar bij sommige is die niet doorgekomen i.v.m. de grote bijlage van het cultuurhistorisch overzicht (zie deze link) . Vandaar dat ik deze e-mail nog een keer stuur zonder die bijlage maar alleen met brief.

Ik heb ondertussen ook 5.1.2e telefonisch gesproken en die gaf aan dat het definitieve rapport ergens in de komende weken wordt verwacht. Bijgevoegd is alvast mijn reactie op de genoemde punten in de brief.
Wat mij betreft proberen we met de menselijke maat in de hand de volgende stappen op te pakken.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

On Mon, 23 Oct 2023 at 17:51, 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com> wrote:

> Beste 5.1.2e,
> Dank voor je mail, inhoudelijk zal er nog een reactie volgen want ik ben van mening dat er wat feitelijke onjuistheden zijn ontstaan door het gebruik van verkeerde documenten, zie vastgestelde bestemmingsplan. Ik zie zelfs enkele foto's die inbreuk maken op onze privacy in deze documenten maar even los daarvan, mijn eerste reactie over wat dit met mij doet als mens.
> Na ons gesprek op 22 Mei zijn wij uit elkaar gegaan dat het komende proces waarschijnlijk niet leuk zou zijn maar dat we met de menselijke maat in de hand het vervolgtraject aan zouden gaan. Verwachtingen en procedures zouden helder gemanaged en gecommuniceerd worden. Na je bezoek op 7 Juni, hebben wij wederom in totale onzekerheid geleefd. Onze verwachting was dat er binnen een aantal weken meer duidelijkheid zou zijn, maar die komt, in beperkte mate, pas 5 maanden na dato.
> Er is nu weer een procedure gestart met een discutabele inhoud waar we weer ontzettend veel tijd en energie gaan insteken en wat een welles nietes spelletje wordt.
> Dit is precies hetgeen waar ik zo bang voor was en wat mij dusdanig emotioneel maakte waarop we het overkoepelende gesprek van 22 Mei hebben gepland, juist om dit te voorkomen.
> Wat ik had gehoopt is dat we in dit traject samen zouden optrekken. Was het niet mogelijk om dit rapport vooraf met ons te delen om hier vervolgens gezamenlijk over te kunnen spreken en vervolgens een second opinion aan te vragen?
> Op zijn minst even een telefoontje over de huidige status. Dit project heeft nu eenmaal een historie. Dit hoeft misschien niet volgens de procedure maar neemt een hoop onduidelijkheid en irritatie weg en geeft het gevoel dat we gehoord worden. Nu is het rapport al opgemaakt en kunnen we straks weer bakkeleien over de inhoud. De gemeente is al zo onderbezet en door dit soort eenzijdige handelen wordt de werkdruk alleen maar hoger, zowel wij als jullie zitten hier niet op te wachten.
> Als volgende punt, vind ik het stuitend dat er een terloops genoemd wordt "zijn jullie weer even op de hoogte" en een "redelijke periode van radiostilte". In welke wereld is het normaal om 5 maanden niks te laten horen om vervolgens met een formele proces verbaal met discutabele inhoud ons volledig in angst te storten? Ik heb dit weekend weer meer stress ervaren dan alle 5 maanden hiervoor, en in die maanden kreeg ik te horen dat ik vader werd, heb ik een eigen bedrijf gestart en ben ik nieuwe projecten opgestart bij werkgevers. Dit heeft echt ontzettend veel impact.
> Er is op 11 juli al een reactie geweest op het rapport, in hemelsnaam, we zijn 5 maanden verder. Een bouwstop is binnen een dag actief, of ik zal een factuur niet binnen 14 dagen betalen, kijk eens wat er dan gebeurt.
> In de tussentijd leven wij ook al met angst en beven samen met een hooischuur die op instorten staat waar wij de gemeente om hulp hebben gevraagd wat hiermee te doen. Hierop hebben we nog altijd geen reactie maar wellicht valt dit ook nog onder de redelijke periode.
> Deze hele brief ademt; de grote overheid die dit burgertje even gaat vertellen wat die allemaal fout heeft gedaan, en wellicht wordt je minder gestraft dan wij nu denken maar in principe ben je veroordeeld tot de zwaarste straf en alles wat het minder wordt mag je ons dankbaar voor zijn. Dit is geïnstitutionaliseerd wantrouwen, hierdoor ontstaat bij mij echt het beeld dat ik de overheid (in dit geval de gemeente) gewoon niet kan vertrouwen.
> Ook de timing van het versturen van de brief is wat mij betreft zeer ongelukkig, op vrijdagmiddag om 15:46, net voordat het weekend begint ontvangen wij deze mail. Hiermee beleven een gepensioneerde vrouw met een historie van burn-out, een hoogzwangere vrouw en een gedesiliusioneerde burger (ikzelf) een weekend vol twijfels, stress en slapeloze nachten. Ook al zou de inhoud hetzelfde zijn, door een andere vorm te kiezen, even te bellen of zelfs langs te komen had dit heel anders beleefd kunnen worden.
> Ik durf zelfs te stellen dat dit uiteindelijk ook tot minder werk zou hebben geleid.
> Daarnaast vind ik het ook beangstigend dat er plots een Jurist Omgevingsrecht in de CC is opgenomen. Als er sprake is van juridische stappen dan hoor ik het graag want dan weet ik ook of het verstandig is dat wij ons juridisch laten bijstaan. Ik hoop dat het niet nodig is, maar dit weekend is de angst mij toch echt op het hart geslagen.

speelt al veel langer en er zijn veel meer lagen dan dit specifieke onderwerp. Dat er dingen (aan beide kanten) niet goed zijn gegaan staat buiten kijf maar laten we alsjeblieft dit eens als normale/gelijke mensen oppakken.
Er is echt een totale afwezigheid van mensen meenemen in het proces en een gevoel van, laten we kijken hoe we hier op een fatsoenlijke manier uit kunnen komen. Procedureel zal het allemaal wel weer kloppen maar de menselijke maat is ver te zoeken.
Zoals gezegd, inhoudelijk volgt mijn reactie later en zal ik wat meer feedback geven op de genoemde brieven en punten want dit is heel twijfelachtig maar deze brief gaat over de vorm. Ik hoop dat je beseft dat het ook anders kan en dat we hiervoor open staan.
Met hartelijke groet,
5.1.2e

On Fri, 20 Oct 2023 at 15:46, 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl> wrote:

> Geachte 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e,
> Bijgaand een update van de stand van zaken tot dit moment.
> Daarmee zijn jullie weer even op de hoogte.
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> 5.1.2e
> Bouwtoezicht
>
> Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: Lübeckplein 2
> ☎ : 5.1.2e
> @ : 5.1.2e@zwolle.nl

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 6/4/2024 11:47:25 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @home.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @home.nl>
Subject: herstel Hooiberg 5.1.2e

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Lang geleden hebben we gesproken over het herstel van de hooiberg en wat daarvoor de voorwaarden zouden kunnen zijn. Onze constructeur is in augustus vorig jaar langs geweest en heeft geconcludeerd dat de constructie niet meer veilig is. Daarna heb ik de vraag voor herstel bij monumentenzorg neergelegd en zijn hebben er even over gedaan om te antwoorden. Onze excuses voor de late reactie op jullie verzoek voor het herstel van de hooiberg.

Bouwwerk van belang – herbouw noodzakelijk
De hooiberg maakt deel uit van het in het omgevingsplan benoemde erfensemble, bestaande uit de boerderij, een kleine schuur en de hooiberg. Omdat dit erfensemble als waardevol is gewaardeerd geven wij hoge prioriteit aan het herstel en behoud van de hooiberg. U hebt aangegeven die visie te delen en te willen weten wat er mogelijk is binnen de waarden van het omgevingsplan.

Advies Monumentenzorg
Monumentenzorg adviseert om de hooiberg zoveel mogelijk te behouden en te restaureren, met behoud van het oorspronkelijke uiterlijk. En dat betreft dan ook het golfplaten staaldak, is mij verteld.
Bij herbouw moet het bestaande materiaal zoveel mogelijk worden hergebruikt en de hooiberg op een “verantwoorde manier” worden opgebouwd.
Voordat dit gebeurt moet de hooiberg in de huidige vorm worden gedocumenteerd d.m.v. een opmeting, bouwtekening en foto’s zodat de originele vorm en afmetingen vastgelegd zijn.

Advies en uitvoering
Een aanpak zou kunnen zijn dat jullie door een deskundig bureau laten onderzoeken wat de mogelijkheden voor hergebruik van onderdelen bij de herbouw van de hooiberg zijn en dan tegelijk die documentering vastleggen.
Dan kan een bouwplan worden opgesteld en ter beoordeling naar Monumentenzorg worden gestuurd. Bij akkoord en/of na aanpassingen kan de hooiberg dan aangepakt worden.

Omgevingsvergunning
Als de herbouw gaat afwijken van de huidige vorm dan kan vergunningsvrij het bouwwerk worden opgericht als de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt (en de goothoogte 4 meter). Als het gebouw hoger wordt dan 6 meter dan moet u een omgevingsvergunning aan vragen. In dat geval raden wij aan om het bouwplan voorafgaand aan de aanvraag bij ons in te dienen zodat wij kunnen toetsen of het bouwplan kans maakt.

Uitvoering
Wij geven jullie een half jaar de tijd om het bouwwerk te herstellen. Wij geven jullie hierbij veel vrijheid in mogelijkheden, zodat jullie het herstellen uit eigen beweging kunnen doen.
We zien graag een voorstel hierover van jullie tegemoet.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, VTH Omgevingswet
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

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

Besluitformulier Wkpb

Datum: 5 augustus 2025

- Formulier moet volledig ingevuld zijn. Neem bij vragen contact op met de Wkpb-registrator via bag@zwolle.nl
- Formulier in pdf gelijktijdig aanleveren met de brondocumenten en sturen naar bag@zwolle.nl

Grondslag	WOA – WABO – Bestuursdwang/dwangsom
Bevoegd gezag	Gemeente Zwolle
Type werkingsgebied	BAG: pand, verblijfsobject, ligplaats, standplaats en woonplaats - Identificatienummer
Werkingsgebied	0193030000002089
Lokale aanduiding (adres)	5.1.2e
Besluitnummer – kenmerk[1]	0193ESUITE2187932021
Aantekening[2]	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Datum kenbaarheid	10/8/2021
Datum in werking	10/8/2021
Datum beëindiging / herroepen[3]	12/15/2021
Oorspronkelijk inschrijfnummer register (i.g.v. wijziging / herroepen / beëindiging)	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Behandelend ambtenaar	5.1.2e
Afdeling	FL Bouwtoerzicht

In te vullen door Registrator Wkpb:

Datum ontvangst door Registrator:	Klik hier als u een datum wilt invoeren.
Inschrijfnummer Wkpb register:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Datum inschrijving in Wkpb registratie:	Klik hier als u een datum wilt invoeren.
Naam Registrator:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
4-ogen controle uitgevoerd door:	Niet van toepassing

[1] Kan ter informatie worden geregistreerd, maar wordt niet gepubliceerd in de BRK-PB
[2] Kan ter informatie worden geregistreerd, maar wordt niet gepubliceerd in de BRK-PB
[3] In geval van herroepen, is de beëindigingsdatum gelijk aan de startdatum van de beperking.

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

Bijlage 1

Van: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Datum: 16 oktober 2019 om 11:25:43 CEST
Aan: "'5.1.2e @home.nl'" <5.1.2e @home.nl>
Onderwerp: bestemming 5.1.2e

Goedemorgen 5.1.2e ,

Zoals besproken mail ik u de informatie, zoals eerder is gedeeld met de makelaar. Het is complexe materie, maar ik hoop dat de telefonische toelichting helpt om het te begrijpen.

U wilt de bestemming van perceel 5.1.2e weten. U kunt deze vinden via www.ruimtelijkplannen.nl

Dit perceel valt in een beheersverordening. Dit is iets lastiger zoeken dan bij een bestemmingsplan waarbij met een klik op het perceel de bestemming in beeld komt. Als u het adres invult, dan komt u uit bij de beheersverordening Buitengebied - Herfte, Wijthmen. Door in de rechterkolom op “regels” te klikken komt u bij de regels van alle bestemmingen. Op dezelfde pagina staat bovenaan “bijlagen bij de regels”. Klik vervolgens op “bijlage 3 Plankaarten”. Daar vindt u dat de bestemming AW-L is, dus agrarisch met waarden-landschap. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BV13001-0002/r_NL.IMRO.0193.BV13001-0002.html#_4_Agrarischmetwaarden-Landschap

In artikel *4.8.2 Bevoegdheid m.b.t. wijziging bestemming in 'Wonen'* staat hoe de woonbestemming er op kan komen. Hiervoor is wel een bestemmingsplanprocedure nodig.

Op het hele gebied zit de dubbelbestemming
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BV13001-0002/r_NL.IMRO.0193.BV13001-0002.html#_33_Waarde-Archeologie

Onze milieuplanoloog heeft e.e.a. uitgezocht. Hierbij zijn reactie.

5.1.2e wil verkopen (5.1.2e) en de woning omzetten naar woonbestemming. Er naast ligt een woning die kadastraal weer is opgesplitst in twee delen: 5.1.2e (5.1.2e) en 5.1.2e (5.1.2e). Bij afsplitsing en het isoleren van het pand 5.1.2e dat dan woonbestemming gaat krijgen) hebben we van de omliggende agr bedrijven (aan de andere zijde van de weg) geen last. Afstanden zijn ruim boven de 50 m. (uitgaande van vaste afstanden).

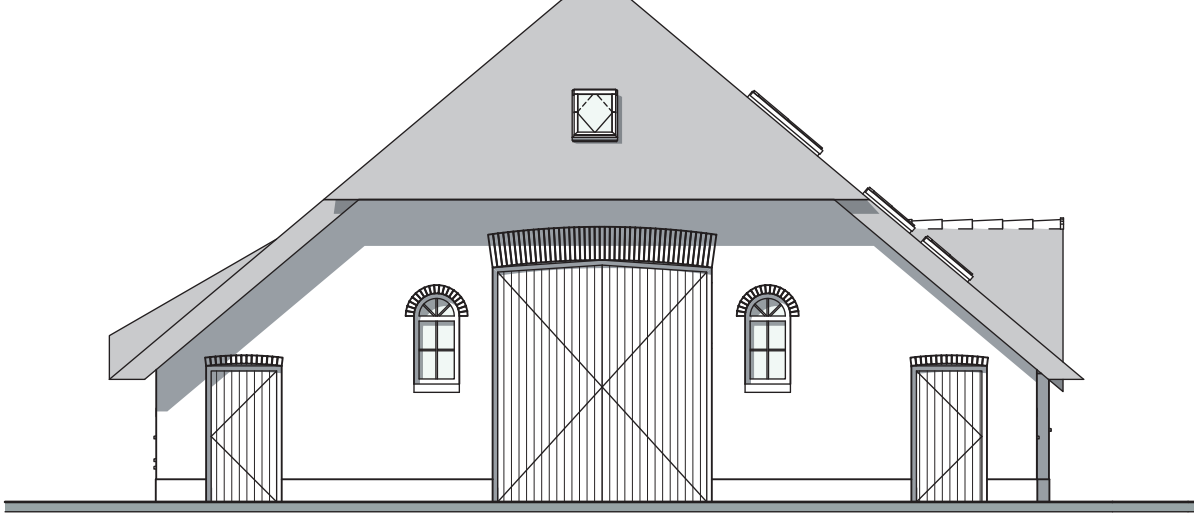
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

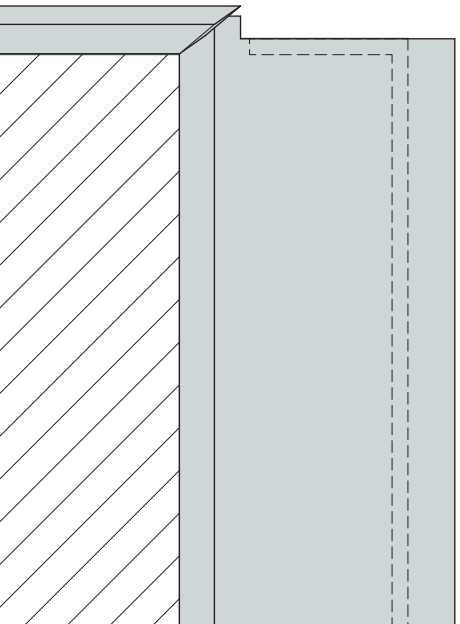
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

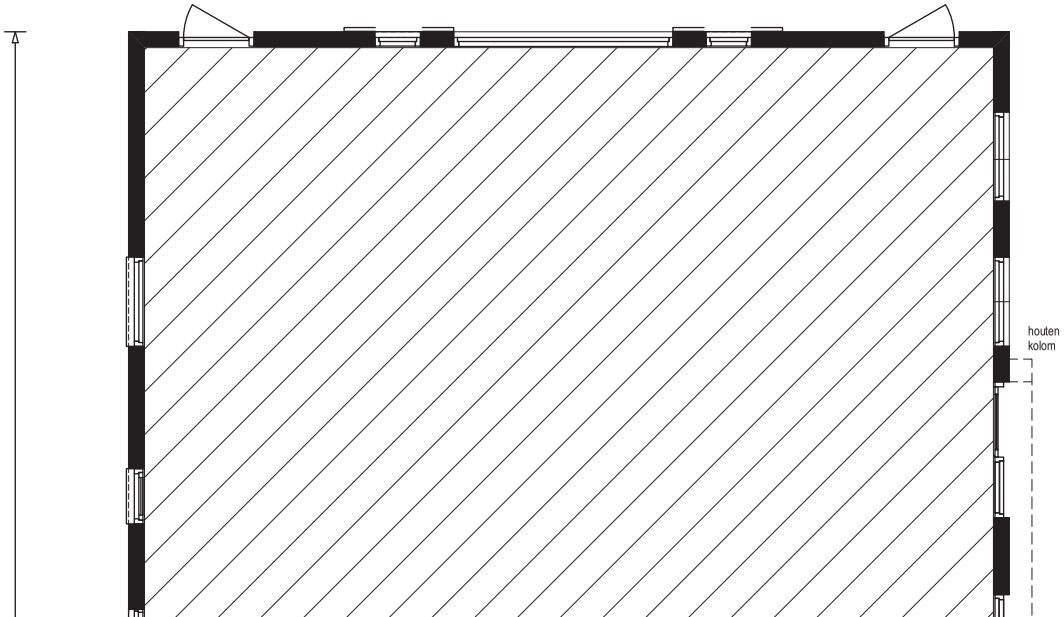


mpressie



Achtergevel bestaand





Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Tekening sfeerimpressie realiseren plattelandswoning

5.1.2e | **Bouwtektuur** 5.1.2e@bouwtektuur.nl> 12:33

Via bouwtektuur.onmicrosoft.com

Aan 5.1.2e @home.nl

Beantwoorden Allen beantwoorden Doorsturen Verwijderen

4 bijlagen Weergave Downloaden Opslaan naar Drive

Goedemiddag 5.1.2e

Wij hebben ons archief nagekeken.

Dit is de tekening die wij destijds hebben vervaardigd als sfeerimpressie n.a.v. jullie programma van wensen voor het realiseren van een plattelandswoning aan de 5.1.2e te Zwolle.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Tel; 06-5.1.2e

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26 5.1.2e@bouwtektuur.nl

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

Bijlage 3

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 5 februari 2020 15:10
Aan: 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e@bouwtektuur.nl>
Onderwerp: RE: Status vooroverleg 5.1.2e te Zwolle

Hallo 5.1.2e,

Ik heb de pech dat de stedenbouwkundige, specialist van het buitengebied, ziek was. Daardoor heb ik geen advies gekregen. Telefonisch krijg ik hem nu niet te pakken, dus via de mail heb ik hem gevraagd om zsm met een advies te komen (zodra hij beter is).



5.1.2e
bouwplantoetser & casemanager omgevingsvergunningen

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur [mailto:5.1.2e@bouwtektuur.nl]
Verzonden: woensdag 5 februari 2020 12:47
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Status vooroverleg 5.1.2e te Zwolle

Goedemiddag 5.1.2e,

Mijn opdrachtgever en ik waren benieuwd naar de eerste beoordeling, welke gisteren bij jullie heeft plaatsgevonden m.b.t. het herbestemmen van de woning gelegen aan de 5.1.2e te Zwolle.
Kun je hier al iets over vertellen?

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijk groet,

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

Mijn overzicht

Hieronder ziet u het overzicht van uw aanvragen en meldingen.

Zoeken

Nummer

Naam aanvraag/melding

Status: Alle statussen

Betreft: Alle aanvragen en meldinge

Ingediend op: dag maand

Uw referentienummer: 19-176

Zoeken

Let op: dit Omgevingsloket stopt op 1 juli 2024

U heeft dan geen toegang meer tot uw aanvragen. Met 'formulier downloaden' kunt u tot 1 juli 2024 een pdf maken v
aanvragen. Op 1 juli 2024 worden alle aanvragen uit het loket verwijderd.

Aanvulling doen op uw aanvragen, ingediend voor 1 januari 2024, kan nog tot 1 juli 2024.
Een nieuwe aanvraag starten doet u in het nieuwe Omgevingsloket.

Zoekresultaat Alles tonen

Aantal r

Nummer	Type	Naam aanvraag/melding	Status	Betreft	Uw ref.	Ingediend op	Gewi

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 25 mei 2020 15:02
Aan: 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Situatietekening c.q. sfeerimpressie 5.1.2e te Wijthmen

Goedemiddag,

Excuses voor de te late reactie. Het is erg druk op het moment.

Ik heb het plan bekeken en besproken met collega cultuurhistorie en we hadden de volgende opmerkingen:

Op hoofdlijnen ziet het plan er goed uit; ontsierende bijgebouwen worden gesloopt en vervangen door nette volumes.
Het volume naast de woning staat nu haaks op de woning/boerderij. Vanuit de erfstructuur zien we dit volume liever een kwartslag gedraaid. Positie op achtererf op zich prima; niet verder richting de 5.1.2e schuiven.
Het volume van de hooiberg vinden we wel echt karakteristiek voor dit erf; hoewel deze in de huidige staat wel erg is afgesloten en het zicht belemmert vanuit de beoogde woning. Graag zien we dit volume gehandhaafd. Dit is in elk geval de voorwaarde om mee te willen werken aan opsplitsing van de “plattelandswoning” in 2 eenheden.
Daarbij is het nu nog niet helemaal duidelijk welke invloed de splitsing heeft op de erfopzet; welke bijgebouwen horen bij welke woning en waar zit de parkeergelegenheid voor welke woning? Welk deel van het erf wordt ingericht als buitenruimte/tuin voor welke woning? Deze info zien we graag nog toegevoegd.

met vriendelijke groet

5.1.2e
Planoloog
adviseur ruimtelijke plannen
stedenbouwkundig tekenaar

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

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

Bijlage 6

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur
Verzonden: woensdag 10 juni 2020 16:21
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Situatietekening c.q. sfeerimpressie 5.1.2e te Wijthmen

Goedemiddag 5.1.2e en 5.1.2e,

Hierbij stuur ik jullie de aangepaste situatietekening c.q. sfeerimpressie m.b.t. het herinrichten van de 5.1.2e te Wijthmen.
De gewijzigde tekening bevat de door jullie gevraagde aanvullende informatie m.b.t. welke buitenruimte / tuin wordt gebruikt voor welke wooneenheid.
Tevens aangevuld met; Waar wordt er geparkeerd en welke bijbehorende bouwwerken behoren tot welke wooneenheid?

De bestaande hooiberg zal intact blijven c.q. gerenoveerd worden.
De wanden worden hierbij verwijderd (open doorkijk) en zal de functie van overdekt terras krijgen.

Het bijgebouw (van wooneenheid 1), daarvan is toch de wens om deze haaks op de bestaande woning te zetten.
Het gebouw zal daarbij gelijk de functie krijgen als “scheiding” tussen het voor- en achtererf tussen/van de twee wooneenheden.
Het achterdakvlak (niet zichtbaar vanaf de 5.1.2e) zal voorzien worden van PV panelen.
Het “haaks” op de woning zetten verstrekt ook de zichtlijn vanuit wooneenheid 2 richting het Noordwesten.

Als er nog aanvullende informatie gewenst is, dan hoor ik dat graag van jullie, zodat het vooroverleg afgerond kan worden.

Hopende jullie met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

In afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Tel; 5.1.2e

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

Bijlage 7

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 18 juni 2020 14:25
Aan: 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e@bouwtektuur.nl>
Onderwerp: RE: Situatietekening c.q. sfeerimpressie 5.1.2e te Wijthmen

Hallo 5.1.2e,

Vanuit Stedenbouw en Cultuurhistorie is het plan bekeken en akkoord bevonden. Het officiële verzoek kan worden ingediend door je opdrachtgever. Dit kan via het omgevingsloket door het aanvinken van de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”. In de omschrijving van de aanvraag kan worden gezet dat vooroverleg heeft plaatsgevonden met 5.1.2e en 5.1.2e en dat het verzoek betreft een wijziging van het bestemmingsplan (planherziening). Daarbij dan ook graag de laatste stukken uploaden. Ik heb de senior van team juridische planologie gevraagd welke planjurist kan worden ingepland en of een prijsopgave kan worden gemaakt.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
bouwplantoetser & casemanager omgevingsvergunningen

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag

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



Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6476425
Aanvraagnaam	Herbouw van oude boerderij te Zwolle
Uw referentiecode	19-176
Ingediend op	28-10-2021
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Herbouw van oude boerderij a.d. 5.1.2e te Zwolle.
Opmerking	Gaarne legeskosten factureren naar opdrachtgever c.q. aanvrager.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	n.v.t.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	n.v.t.

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Zwolle
Bezoekadres:	Lübeckplein 2 8017 JZ Zwolle
Postadres:	Postbus 10007 8000 GA Zwolle
Telefoonnummer:	14038
Faxnummer:	5.1.2e
E-mailadres:	omgevingsvergunning@zwolle.nl
Website:	www.zwolle.nl
Contactpersoon:	afdeling Vergunningen
Bereikbaar op:	werkdagen 9:00 - 17:00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Kosten



Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	☐ Man ☑ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	G.
Voorvoegsels	-
Achternaam	5.1.2e

2 Verblijfsadres

Postcode	5.1.2e
Huisnummer	5.1.2e
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	5.1.2e
Woonplaats	Zwolle

3 Correspondentieadres

Adres	5.1.2e
	5.1.2e Zwolle

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	5.1.2e
E-mailadres	5.1.2e @home.nl



Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	82399522
Vestigingsnummer	000029493242
(Statutaire) naam	Bouwtektuur
Handelsnaam	Bouwtektuur

2 Contactpersoon

Geslacht	☑ Man ☐ Vrouw
Voorletters	B.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Rienties
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	7722RT
Huisnummer	26
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Wannestraat
Woonplaats	Dalfsen

4 Correspondentieadres

Adres	5.1.2e
	5.1.2e Dalfsen

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	5.1.2e
Faxnummer	-
E-mailadres	5.1.2e @bouwtektuur.nl

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring	☑ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.



Locatie

1 Adres

Postcode	5.1.2e
Huisnummer	5.1.2e
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	5.1.2e
Plaatsnaam	Zwolle
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☑ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☐ Anders

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	n.v.t.



Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☑ Ja ☐ Nee
Voor welke functie wordt de woning gebouwd?	☑ Eigen bewoning ☐ Zorgwoning ☐ Anders
Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?	☑ Ja ☐ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☑ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Herbouw van de oude boerderij op bestaande fundatie.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1134
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1153

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	326
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	214

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0
Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	1
Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?	☑ Ja ☐ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	baksteen	rood-bruin
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	zink	zink
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	hout	antraciet/wit
- Ramen	hout	antraciet
- Deuren	hout	antraciet
- Luiken	hout	donkergrijs
Dakgoten en boeidelen	zink	zink
Dakbedekking	pannen/epdm	antraciet/zwart

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
BBSL-_19-176_pdf	BBSL- 19-176.pdf	Gezondheid	28-10-2021	In behandeling
SPUI_-_19-176_pdf	SPUI - 19-176.pdf	Gezondheid	28-10-2021	In behandeling
19-176-01 5.1.2e on_28--10-2021_pdf	19-176-01 5.1.2e 28-10-2021.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	28-10-2021	In behandeling
19-176-02 5.1.2e on_28--10-2021_pdf	19-176-02 5.1.2e 28-10-2021.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	28-10-2021	In behandeling



Kosten

Bouwen

Woning bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in euro's (exclusief BTW)? 5.1.2f

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten voor het totale project in euro's (exclusief BTW)? 5.1.2f

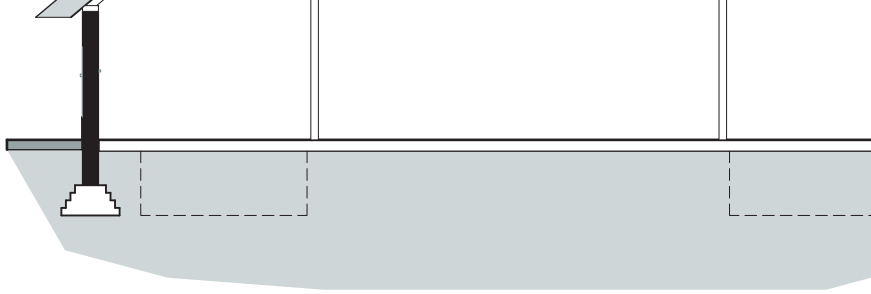
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

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, 3, 4, 6, 10
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	11



Raamkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Ramen:	hout	antraciet
Deurkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Deuren:	hout	antraciet
Boeidelen:	zink	zink
Dakbedekking hellend:	dakpannen	antraciet
Dakbedekking plat:	epdm	zwart
Luiken:	hout	donkergrijs



Doorsnede A-A bestaand



Constructie: volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

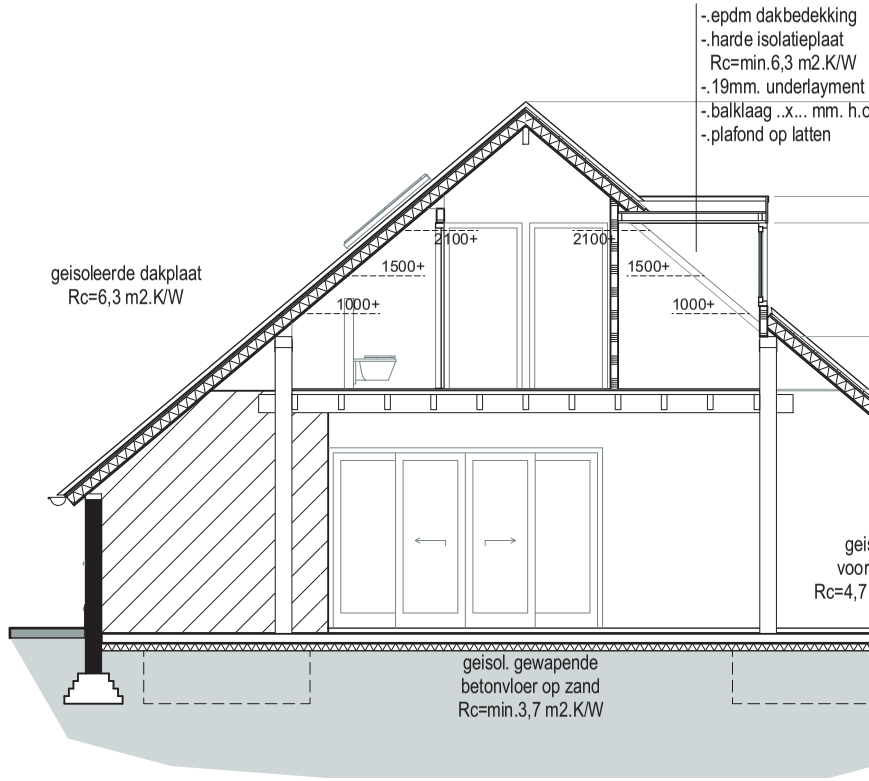
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:



Doorsnede A-A gewijzigd

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

Buitengebied, 5.1.2e

Concept

nr. NL.IMRO.0193BP21002-0001

Afdeling Ruimtelijke Planvorming
Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Opdrachtgever

Opdrachtnemer

Publicatieversie: NL.IMRO.0193BP21002-0001

Datum: Februari 2021

Inhoudsopgave

..... 1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 5
1.3 Geldend planologisch kader 6

2 HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER 8
2.1 Inleiding 8
2.2 Ruimtelijk beleid 8
2.2.1 Rijksbeleid 8
2.2.2 Provinciaal beleid 9
2.2.3 Gemeentelijk beleid 18
2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid 19
2.4 Waterbeleid 21
2.5 Volkshuisvestingsbeleid 23
2.6 Economisch beleid 24
2.7 Milieubeleid 24

3 HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 26
3.1 Stedenbouw 26
3.1.1 Huidige situatie 26
3.1.2 Nieuwe situatie 27
3.1.3 Landschappelijke inpassing 34
3.2 Archeologie 35
3.3 Cultuurhistorie 35
3.4 Verkeer 36
3.4.1 Huidige situatie 36
3.4.2 Uitgangspunten bestemmingsplan 37
3.5 Natuur 38
3.5.1 Gebiedsbescherming 38
3.5.2 Soortenbescherming 40
3.5.3 Stikstofdepositie 41
3.6 Water 42
3.7 Wonen 42
3.7.1 Huidige situatie 42
3.7.2 Milieu 42
3.7.3 M.e.r.-beoordeling 42
3.7.4 Geluid 44
3.7.5 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer) 45
3.7.6 Trillingen 47
3.7.7 Luchtkwaliteit 48
3.7.8 Bodemkwaliteit 48
3.7.9 Verzuring 48
3.7.10 Externe veiligheid 49
3.7.11 Afval 49

4 HOOFDSTUK 4 JURIDISCHE ASPECTEN 50
4.1 Inleiding 50
4.2 Handboek 52

5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 53

5.1 Economische uitvoerbaarheid 53
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 53
5.2.1 Overleg met de buurt 53
5.2.2 Uitkomsten overleg 53
5.2.3 Uitkomst ter inzage ligging 54

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een gewenst bouwinitiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming van een (voormalige) bedrijfswoning van een actied agrarisch bedroijf (melkveehouderij) naar een plattelandswoning ter plaatse van het perceel 5.1.2e 5.1.2e te Zwolle. De plattelandswoning wordt daarbij planologisch gezien ook geschikt gemaakt voor dubbele bewoning.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel vanuit de lucht, gevolgd door een foto van de woning 5.1.2e vanaf de straat. De te herbestemmen nu nog agrarische bedrijfswoning is binnen het oranje kader weergegeven.



Binnen het blauwe kader is het gebouw zichtbaar dat de overgebleven bedrijfswoning is. Deze woning, bekend onder het adres 5.1.2e wordt ook dubbel bewoond (is dat met vergunning geregeld dat ie voor dubbele bewoning geschikt is gemaakt ?? Is een vraag van de gemeente).



Het is de bedoeling dat de aanwezige boerderij (bouwjaar 1880) gaat worden herbestemd naar een woonboerderij en deze te renoveren / verbouwen tot twee wooneenheden. Gezien de ligging binnen het agrarische bedrijfsperceel is het de bedoeling deze boerderij daarbij te gaan bestemmen als plattelandswoning.

Een plattelandswoning is als volgt gedefinieerd. *Een agrarische bedrijfswoning welke is gelegen binnen een agrarisch bouwblok welke gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf.*

Verder worden enkele (vervallen) bijgebouwen gesloopt en waar nodig wordt omliggend grijs en groen verwijderd. De daaruit voortvloeiende ingrepen zijn het renoveren / verbouwen van de boerderij, amoveren van opstallen, waar nodig verwijderen omliggend grijs en groen en vlak trekken van de gronden. Op deze wijze wordt het terrein meer ingericht als een woonerf. Door het hoofdgebouw ook te bestemmen als plattelandswoning kan deze worden gebruikt als reguliere woning zonder dat deze milieugevoelig is voor het agrarisch bedrijf waar het voorheen een bedrijfswoning van was.

1.2 Plangebied

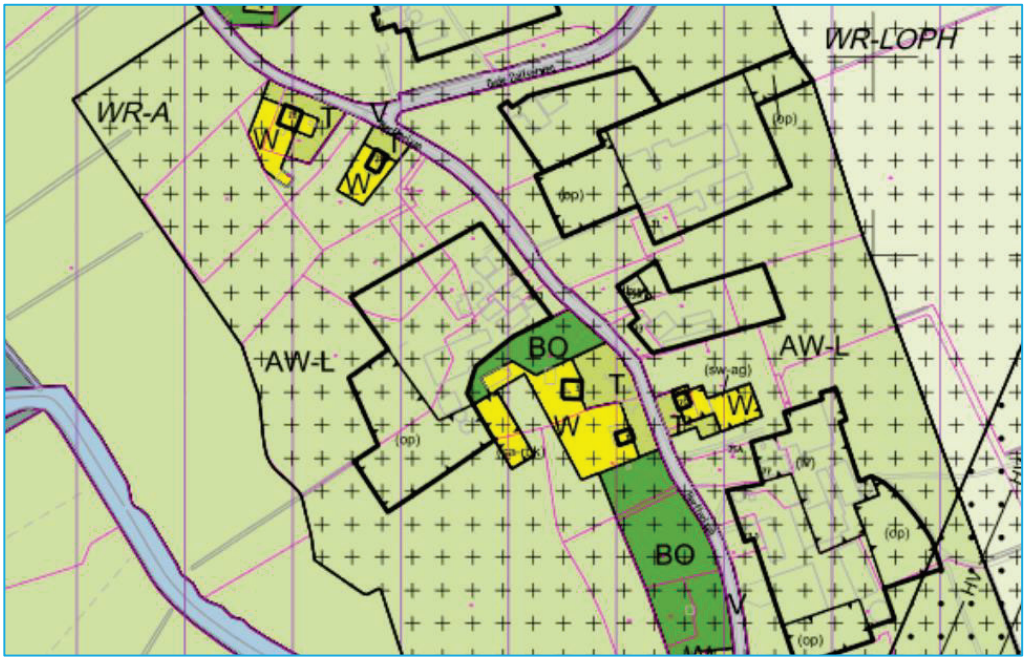
De bedrijfslocatie aan de 5.1.2e maakt onderdeel uit van een actief agrarisch bedrijf (een melkveehouderij). Het plangebied aan de 5.1.2e te Zwolle bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Zwolle. De meest nabijgelegen plaats betreft Herfte, deze bevindt zich ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 600 meter. Ten opzichte van de stad Zwolle bevindt het perceel zich op een afstand van hemelsbreed circa 1,8 kilometer ten oosten van het bedrijventerrein De Marslanden.

1.3 Geldend planologisch kader

Voor het plangebied geldt dat er sprake is van de ligging binnen de “Beheersverordening Herfte, Wijthmen” en van het voorontwerp-bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”.

A. Beheersverordening Herfte, Wijthmen”.

Op grond van deze beheersverordening is het perceel bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (bestemming Agrarisch met waarden – Landschap’ met een bijbehorend agrarisch bouwvlak. De uitsnede van de geldende plankaart behorende bij de genoemde beheersverordening is in onderstaande figuur opgenomen.



Het mogen gebruiken van een voormalige bedrijfswoning naar een reguliere woning in de vorm van een plattelandswoning past niet binnen de geldende bestemming. Zodoende is er een nieuw bestemmingsplan nodig die dit wel mogelijk maakt. Daarbij krijgt de bedrijfswoning 5.1.2e een aanduiding ‘plattelandswoning’ en wordt deze tevens voorzien van een maatvoeringsaanduiding die de woning geschikt maakt voor dubbele bewoning. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

B. Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie.

Op basis van genoemd voorontwerp-bestemmingsplan kent het perceel een ‘overige zone – buitengebied Herfte, Wijthmen’. Dit voorontwerp-bestemmingsplan heeft te maken met cultuurhistorie. Op 1 juli 2015 is artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Binnen een aantal bestemmingsplannen wordt nog geen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden door een beschermende regeling voor cultuurhistorisch waardevolle objecten op te nemen. Ondertussen is al een aantal cultuurhistorisch zeer waardevolle panden gesloopt omdat de beschermende bepalingen geen mogelijkheid boden om sloop tegen te gaan. Ook

was er geen beschermende regeling voor de bovengrondse archeologie, de bouwhistorie, opgenomen.

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de bouw-en cultuurhistorie op een eenduidige manier voor het hele Zwolse grondgebied te borgen en de bouw- en cultuurhistorisch waardevolle panden een betere bescherming te geven.
Vanuit dit voorontwerp-bestemmingsplan is de woning 5.1.2e aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol object. Onderstaand de 'beschrijving' ervan vanuit het voorontwerp-bestemmingsplan.

Cultuurhistorisch waardevol pand Adres: 5.1.2e 5.1.2e Zwolle
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap
Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen
Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volume s zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

Voor nummer 30 is een Waarde – Cultuurhistorie opgenomen op de verbeelding en zijn er regels voor opgenomen. Op die wijze wordt zorggedragen voor voldoende bescherming va het cultuurhistorisch erfgoed.

2 Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In het plangebied wordt de juridisch-planologische basis gegeven voor een herontwikkeling van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 Rijksbeleid

2.2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Zwolle is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.
Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie ;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken ;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Realiseren opgaven
In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel vanuit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI. Door het toekennen van een aanduiding 'plattelandswoning' is er sprake van een op de toekomst gerichte herontwikkeling van het landelijk gebied. Verpaupering van de oude boerderij wordt voorkomen en het agrarisch bedrijf wordt niet gehinderd in haar bedrijfsvoering.

2.2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

2.2.1.3 Stedelijke ontwikkeling

Van een stedelijke ontwikkeling is sprake indien er meer dan 12 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is niet ladderplichtig immers er wordt niet voorzien in het realiseren van 12 of meer nieuwe woningen.

2.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel van 1 mei 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieus betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

<u>Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel</u>
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:
- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

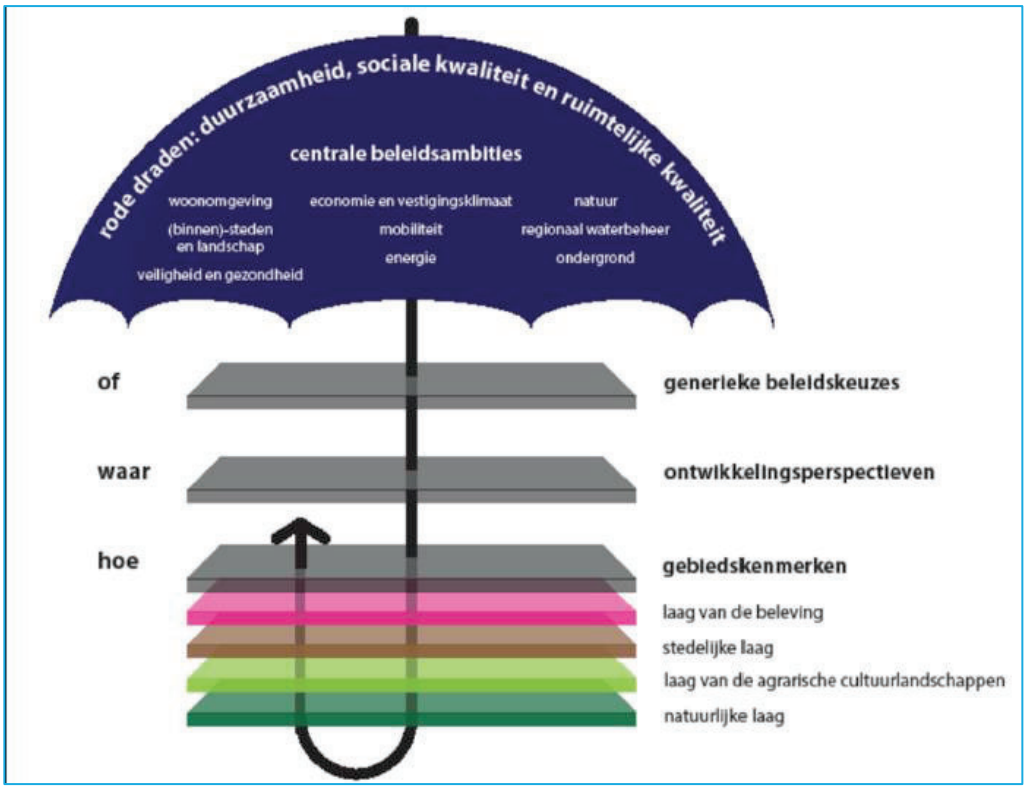
Generieke beleidskeuzes
Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

<u>Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017</u>
Indien het initiatief, de toekenning van een bestemming Bedrijf met specifieke aanduiding 'transportbedrijf', wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes
Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Zo dienen gemeenten in het kader van woningbouw- en bedrijven terreinontwikkeling afspraken te maken met buurgemeenten. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond, landbouwontwikkelingsgebieden voor de intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000- gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones.

In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op het wijzigen van de voormalige bedrijfswoning 5.1.2e naar een plattelandswoning, zodat deze door derden kan worden bewoond zonder een belemmering te gaan vormen voor het bestaande en nog actieve agrarische bedrijf. Er wordt niet voorzien in een toename van bebouwing of ruimtegebruik. Bestaande en vervallen gebouwtjes worden verwijderd en vervangen door nieuwe bijgebouwen die que uiterlijke verschijningsvorm refereren naar de te slopen gebouwtjes. Het agrarische karakter blijft intact.

Ontwikkelingsperspectieven
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke

omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

1. de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
2. agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap;
3. wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap.

De locatie is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'.



"Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap"
Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied.

Binnen het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap" kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Het verzoek past binnen het ontwikkelperspectief. Door de voormalige bedrijfswoning aan te duiden als plattelandswoning blijft het agrarisch bedrijf in harmonie met de

plattelandswoning voortbestaan en vormt de plattelandswoning geen milieugevoelig object voor het bedrijf.

"Stads- en dorpsrandgebieden"
In de Stedelijke Omgeving vind je enkele bijzondere gebiedscondities die specifieke kansen met zich meebrengen. Denk aan kenniscentra, stadsassen en stationsgebieden, maar ook aan stads- en dorpsrandgebieden.

De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel.

Als er naast de inmiddels geplande woon- en werklocaties nog behoefte ontstaat, kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren én om de functie als ‘uitloop’-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

Toetsing aan het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'
De locatie ligt in het kleinschalige mixlandschap en in de stads- en dorpsrandzone. De beoogde ontwikkeling van bedrijfswoning naar plattelandswoning wordt als passend gezien in het mixlandschap en de stads- en dorpsrand. Verder wordt door het opruimen van verouderde bebouwing een kwaliteitsverbetering op het erf van de plattelandswoning nagestreefd en bereikt. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat er geen sprake is van een directe belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven en woningen van derden. Het initiatief is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

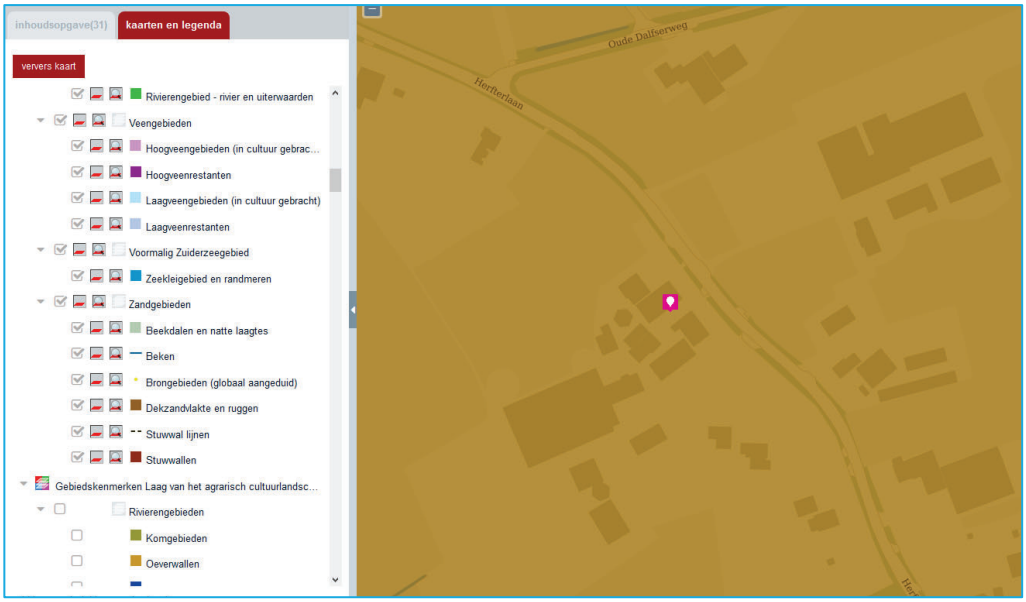
Gebiedskenmerken
De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken onderscheiden we in vier lagen:
1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving

Hierna wordt ingegaan op de diverse lagen en de relatie met voorliggend bestemmingsplan.

2.2.2.1 *De natuurlijke laag*

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart 'natuurlijke laag' geldt het volgende. Er is sprake van de laag 'dekzandvlakte en ruggen'.



De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

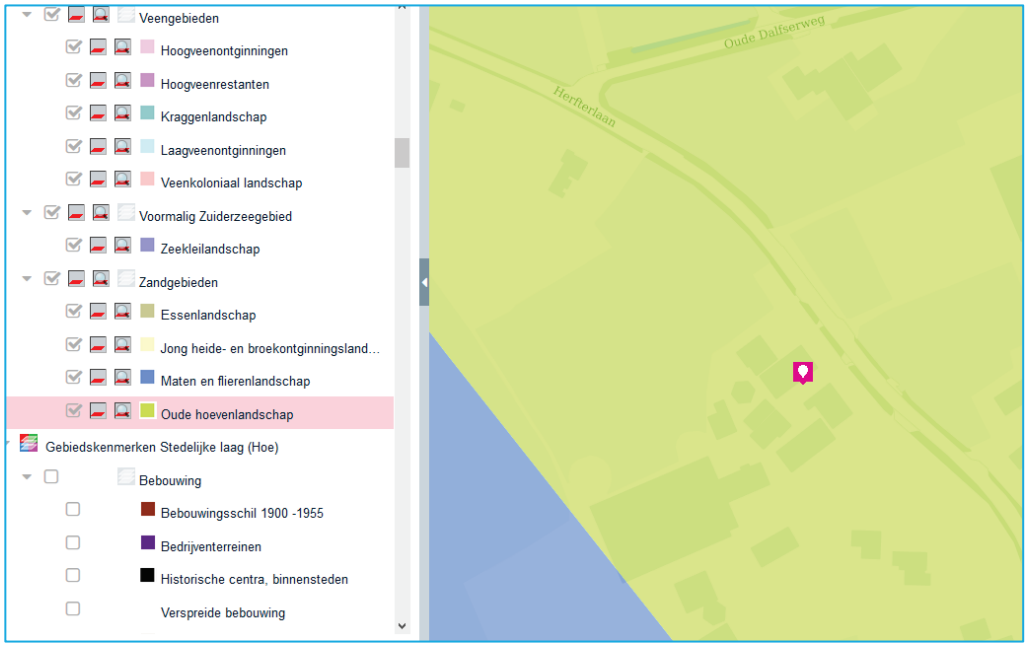
In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'
Het voorgenomen bouwplan heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren. De herbestemming van de bedrijfswoning naar plattelandswoning vindt plaats binnen de bestaande contouren van het agrarisch bedrijfsperceel en het terrein wordt qua overbodige gebouwtjes

opgeknapt. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’.

2.2.2.2 *Laag van het agrarisch cultuurlandschap*

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.



Ten aanzien van deze kaartlaag is sprake van het Oude hoevenlandschap.

Ambitie
De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie, mits wordt voortgebouwd op kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Binnen deze structuren zijn volop mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Norm
De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richting
Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang van en de karakteristieke verschillen

tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting, de open es(sen), het beekdal, de voormalige heidevelden en aan de mate van openheid en kleinschaligheid.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'
De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het bestaande agrarisch bedrijf. De impact van deze ontwikkeling is als gering te beschouwen en de beoogde ontwikkeling past in deze omgeving.

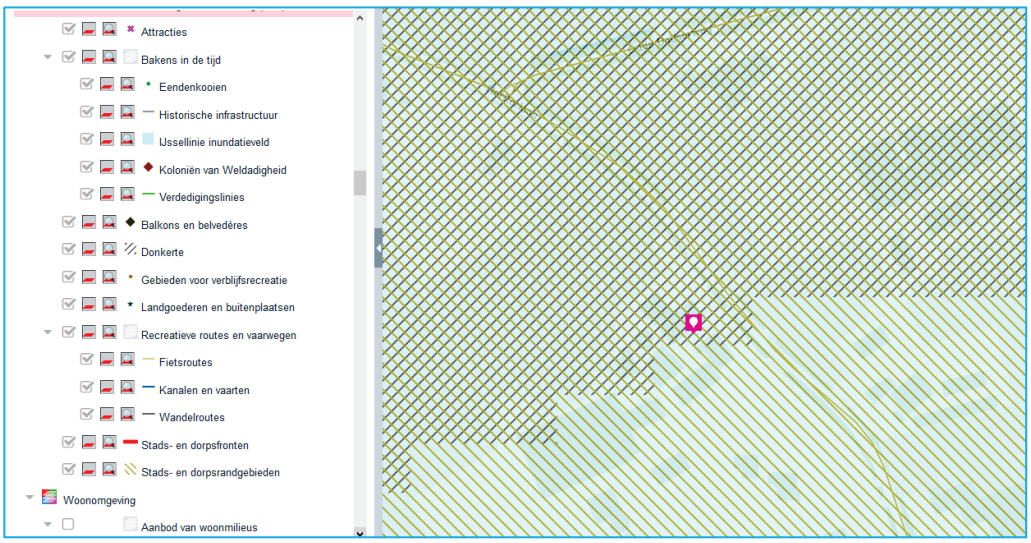
2.2.2.3 *De stedelijke laag*

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

De kaartlaag "stedelijke laag" geeft aan dat er geen sprake is van een 'stedelijke laag'.

2.2.2.4 *Laag van de beleving*

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum voor ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de lust- en leisurelandschappen de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De laag van de beleving voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



In deze kaart valt het gebied in de "IJssellinie inundatieveld" en het 'stads- en dorpsranden' gebied.

IJssellinie inundatieveld
De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op de reeds bestaande agrarische bedrijfslocatie. De impact van de herbestemming is vanuit ruimtelijk oogpunt minimaal te noemen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

2.2.3.1 Structuurplan Zwolle 2020

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft de gemeentelijke visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer. Het Structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. De visie wordt uiteengerafeld in programma's voor de verschillende beleidsterreinen. De globale visies op de toekomstige sociale, economische en ruimtelijke structuur zijn uitgewerkt tot de kern van het structuurplan: de plankaart met een beschrijving in hoofdlijnen van de meest gewenste ontwikkelingen voor de komende vijftien jaar. De plankaart geeft zo een integraal beeld van de beoogde functies van stad en ommeland tot 2020.

Naast het vigerende structuurplan Zwolle 2020, wordt inmiddels hard gewerkt aan het opstellen van een omgevingsvisie ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

Het college heeft inmiddels op 29 juni 2017 deel 1 van de omgevingsvisie “Mijn Zwolle van morgen” vastgesteld. De raad heeft op 30 oktober 2017 ingestemd met deel 1 van de omgevingsvisie. Deel 1 is “slechts” een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader te worden uitgewerkt. Dan kunnen ook keuzes gemaakt worden op gebiedsniveau. Dat betekent dat het Structuurplan 2020 zijn status als structuurvisie, zoals bedoeld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, voor het grootste deel behoudt. Het document kan pas vervallen, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) zal zijn vastgesteld.

In het structuurplan wordt het perceel 5.1.2e aangemerkt als 'gemengd landelijk gebied'.

Het Gemengd landelijk gebied bestaat voornamelijk uit gebieden aan de rand van de stad, en verder uit de hoger gelegen en landschappelijk oude en parkachtig verdichte gebieden rond Zwolle. Het gebied bezit een kenmerkende menging van functies, zoals landbouw, recreatie, wonen, natuur. De grondgebonden landbouwactiviteit bestaat vaak uit enkele grote toekomstgerichte bedrijven, uit een aantal kleinere nevenberoepsbedrijven en uit talrijke percelen van evenzoveel burgers, waar hobbymatig vee wordt gehouden. Vanwege dit versnipperd gebruik is de agrarische structuur vaak slecht, en is het voor de grote bedrijven moeilijk om de noodzakelijke schaalvergroting te realiseren.

Verder is verspreid in het Gemengd landelijk gebied uitbreiding met solitaire nieuwbouw denkbaar, passend in de zogenaamde ‘rood voor rood’ en ‘rood voor groen’ regelingen. Bij ‘rood voor rood’ gaat het om vervanging van gebouwen, die hun functie verliezen, waarvoor een passende functie voor terugkomt, zoals woonbebouwing of andere kleinschalige functies. ‘Rood voor groen’, aangekondigd in de Nota Ruimte, betreft geheel nieuwe bebouwing in het buitengebied. De groene ruimte die verdwijnt voor de nieuwe bebouwing wordt gecompenseerd met extra groenaanleg ter plaatse of elders. Anders gezegd, de verspreide nieuwe bebouwing ‘rood voor groen’ is alleen mogelijke als daadwerkelijk in nieuw groen wordt geïnvesteerd.

Wonen is in dit gebied een belangrijke functie. Hierdoor is de milieutoetsing van bedrijven strenger. Recreatief behoort het gemengd landelijk gebied tot het belangrijkste uitloopgebied van Zwolle. Naast talrijke routes bevinden zich hier de dagrecreatieve centra als de Wijthmenerplas. Natuurwaarden zijn gebonden aan de aanwezige bossen, beken en weteringen en langs akkerranden.

In dit geval gaat het om een ontwikkeling waarbij de bestemming van een agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar die van een plattelandswoning die daarbij geschikt wordt gemaakt voor dubbele bewoning. Deze bedrijfswoning is niet meer nodig voor het bedrijf. Door deze te wijzigen naar een plattelandswoning kan er ‘regulier’ worden gewoond en kan het agrarische bedrijf voortzetten zonder dat deze plattelandswoning het bedrijf hindert. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is in het structuurplan.

2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid
Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet voorzag in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988.
Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit.

Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden

in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Cultuurhistorisch beleid

Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwolse monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Op grond van de Erfgoedverordening Zwolle 2010 is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd (rijks- of gemeentelijk) monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigingen. Ook is het verboden een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Op 1 juli 2015 is artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. De gemeente Zwolle heeft als onderdeel van de hele inventarisatie van haar grondgebied voor dit plangebied inventarisaties van cultuurhistorische waarden laten uitvoeren.

Ten behoeve van het vastleggen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en locaties heeft de gemeente Zwolle het paraplubestemmingsplan ‘Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie’ vastgesteld. Voor het gebied waar de 5.1.2e zijn onderstaande locaties als cultuurhistorisch waardevol aangeduid. Het perceel 5.1.2e staat op deze lijst.

cultuurhistorische quickscan MAB Nijmegen 2013 en inventarisatie Oversticht

Lijst cultuurhistorisch waardevolle objecten en met attentiewaarde Herfte:

- Gooseveldweg 8-8a
- Herfterlaan bij 5
- Herfterlaan 6-8-10
- Herfterlaan 30
- Herfterlaan bij 31-33
- Herfterlaan 60
- Herfterlaan 65
- Herfterlaan 77
- Herfterlaan 79
- Kiekeboslaantje 8
- Kiekeboslaantje 14
- Kiekeboslaantje 16
- Kuyerhuislaan 1-1a

In paragraaf 3.3 is nader ingegaan op welke wijze er rekening is gehouden met de bestaande cultuurhistorie waarden in de plannen voor de plattelandswoning.

Conclusie
Er is geen belemmering vanuit het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Zwolle.

2.4 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid
Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21e eeuw (WB21), die samengaan zijn in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Europese Kaderrichtlijn Water
De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde komt. Oppervlaktewater moet voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van “een goede chemische toestand”. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat “een goede ecologische toestand”. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden

verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en dierensoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Van 2010 tot 2015 is de eerste tranche uitgevoerd. De tweede tranche maatregelen loopt van 2016 tot 2021.

Waterwet
De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia.
Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21e eeuw
De commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gevraag advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:
1. Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
2. Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij “vasthouden, bergen, afvoeren” wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer toch een wateroverschot ontstaat, wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het om een voorkeurvolgorde, waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet
Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en het nieuwe Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het IJsselmeerpeil, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid
Provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn op 1 mei 2017 vastgesteld. De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid
Het algemene beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota "Water raakt!" door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van veel wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid
Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassing aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater vastgelegd in het Gemeentelijke Rioleringsplan 2016-2020. Hier staan ook ontwerprichtlijnen in beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.5 Volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is vastgesteld in de Zwolse woonvisie: 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027', zoals die is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017.

Conclusie
Het plan heeft geen connectie met het beleid ten aanzien van volkshuisvesting omdat er geen nieuwe woonbebouwing mogelijk hoeft worden gemaakt, immers de boerderij staat er al. Wel wordt deze geschikt gemaakt voor dubbele bewoning.

2.6 Economisch beleid

Beroep- en bedrijf aan huis
Beroep en bedrijf aan huis wordt toegestaan.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

2.7 Milieubeleid

Algemeen beleid
De gemeenteraad heeft in 2005 de milieuvisie 'Milieu op scherp' vastgesteld. De milieuvisie geeft de richting aan van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie worden ambities en doelstellingen geformuleerd en worden prioriteiten gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid.

In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd. Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment (anno 2017) is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval, luchtkwaliteit en externe veiligheid beleid vastgesteld. Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie milieukwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

Voor het plangebied worden de verschillende milieuthema's hierna kort beschreven.

Bedrijvigheid en Inwaartse zonering
Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurd onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we enerzijds het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en gevoelige bestemmingen zoals woningen. Anderzijds worden milieugevoelige functies zoals wonen en recreëren beoordeeld. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:
1. Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteit duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Zwolle hanteert bij de uitwerking van het bovenstaande principe de veel gebruikte VNG-handreiking “Bedrijven en Milieuzonering”(2009). Hierin zijn richtafstanden aangegeven

die aangehouden kunnen worden tussen bedrijven c.q. voorzieningen en woningen. In paragraaf 3.7.5 is nader ingegaan op deze milieuzonering voor het plangebied.

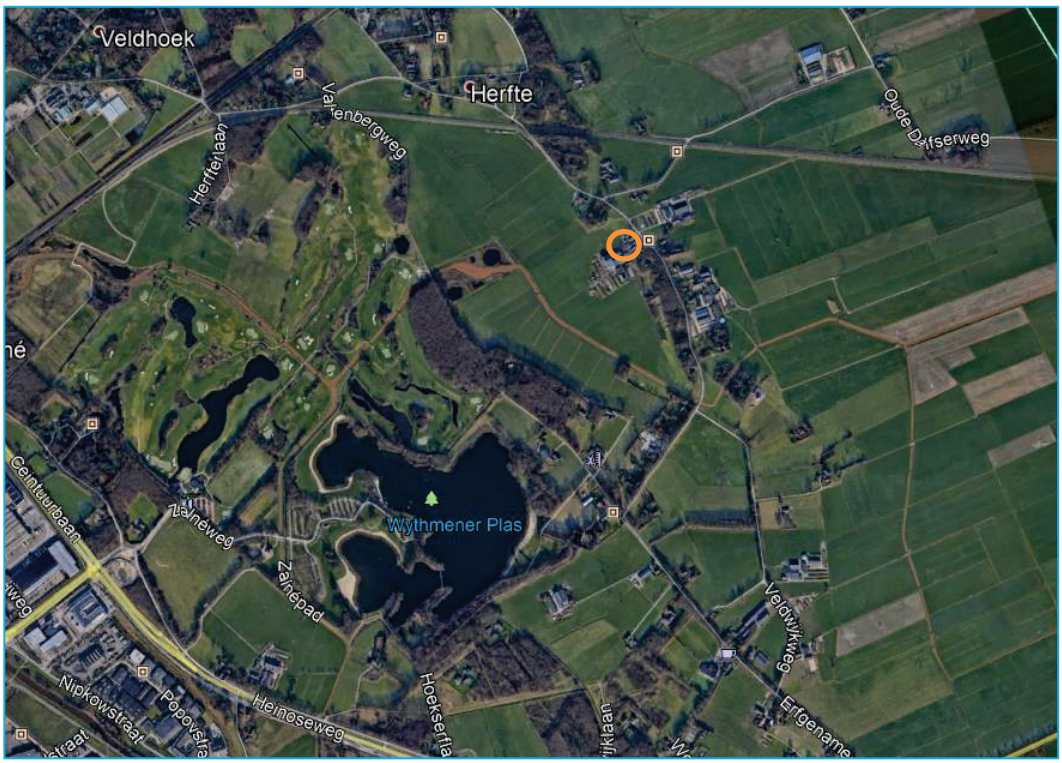
3 Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied omschreven. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

Het plangebied aan de 5.1.2e te Zwolle bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Zwolle. De meest nabijgelegen plaats betreft Herfte, deze bevindt zich ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 600 meter. Ten opzichte van de stad Zwolle bevindt het perceel zich op een afstand van hemelsbreed circa 1,8 kilometer ten oosten van het bedrijventerrein De Marslanden. Op onderstaande foto is de ligging ten opzichte van Herfte en het bedrijventerrein De Marslanden weergegeven.



Het perceel bevindt zich in verder nog de nabijheid van het recreatiegebied van de Wijthmener Plas en een golfterrein.

In de bestaande situatie is sprake van een bestaand agrarisch bedrijf. Op de percelen 5.1.2e is sprake van een melkrundveehouderij. Op onderstaande luchtfoto is het bestaande bedrijf in zijn geheel te zien. Op het bedrijf worden in totaliteit 244 stuks vee gehouden. De woning 5.1.2e, een boerderij uit 1880, was tot voor kort in gebruik als bedrijfswoning bij het bedrijf. Op de hierna weergegeven foto is de ligging van de woning 5.1.2e weergegeven bij de oranje pijl.



3.1.2 Nieuwe situatie

In de gewenste situatie wordt de bestaande bedrijfswoning in de vorm van de oude boerderij uit 1880 herbestemd naar een plattelandswoning en daarbij geschikt gemaakt voor dubbele bewoning. Door deze te gaan herbestemmen naar een plattelandswoning kan deze woning ‘regulier’ worden bewoond door iemand die geen directe binding heeft met het aanwezige agrarische bedrijf en omgekeerd is de plattelandswoning niet ‘milieugevoelig’ voor het bestaande agrarische bedrijf waar de woning eerst als bedrijfswoning deel van uit heeft gemaakt.

Op de hierna weergegeven figuur zijn de opstallen die behoren bij het perceel 5.1.2e weergegeven in hun bestaande setting en uiterlijke verschijningsvorm Het gaat daarbij om de bestaande boerderij en een viertal bijgebouwen. Deze bijgebouwen worden allen gesloopt. De bestaande boerderij wordt gerenoveerd en gemoderniseerd en geschikt gemaakt voor dubbele bewoning.



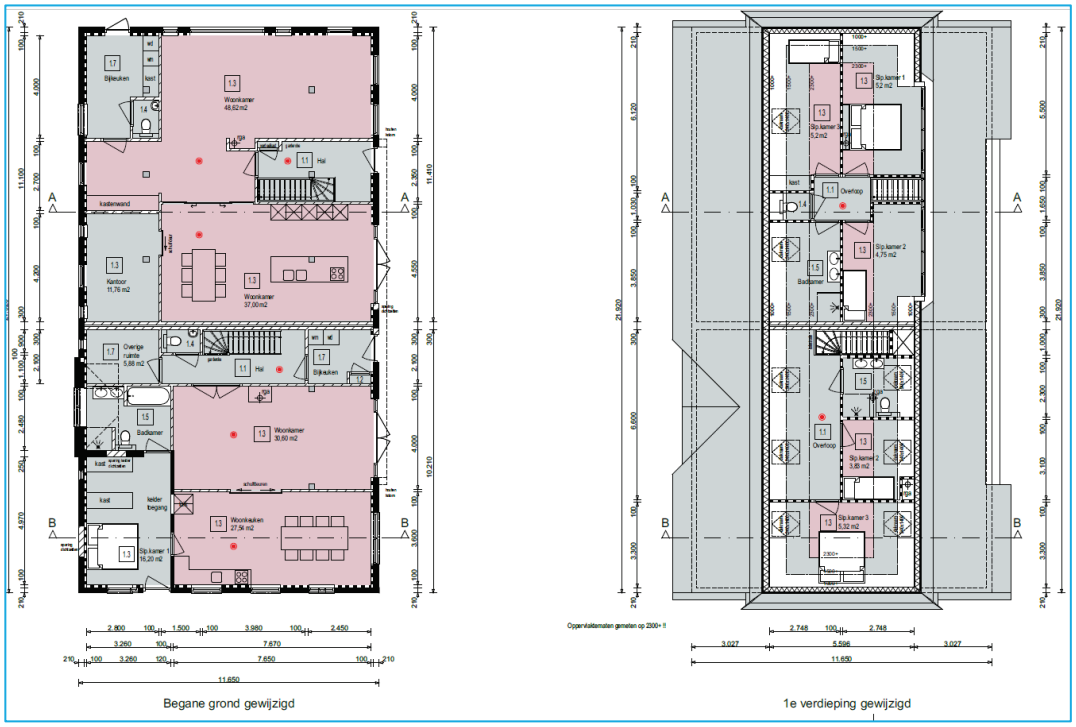
Op de figuur hierna is weergegeven hoe het perceel er na de herontwikkeling uit zal komen te zien met tevens een visualisatie van de nieuwe dan wel gerenoveerde bebouwing.



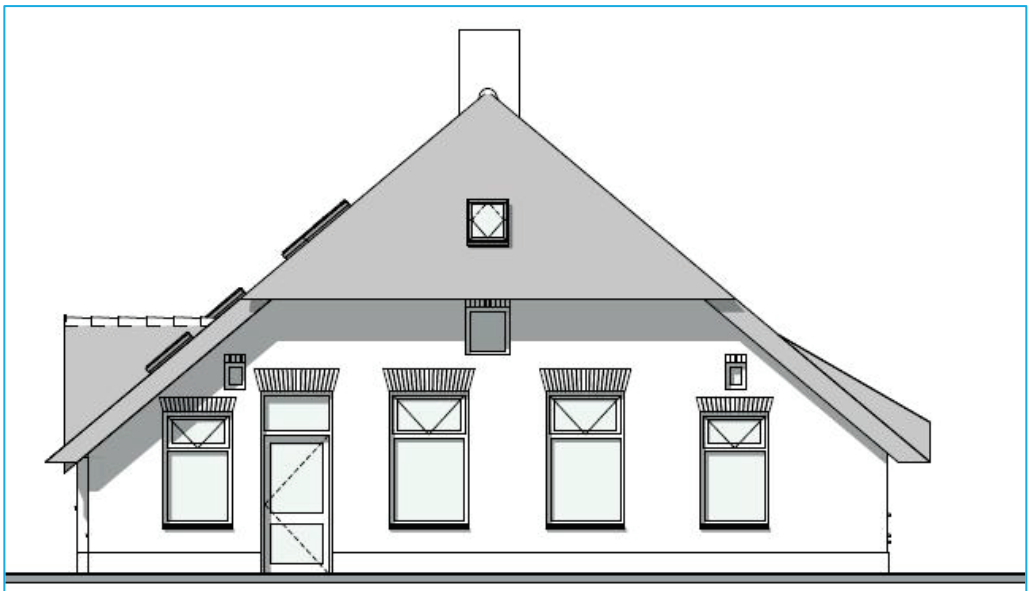
Onderstaand is weergave gedaan van het gewenste bouwplan van de plattelandswoning. Bij de tekeningen die hierna worden weergegeven wordt eerst de bestaande situatie weergegeven gevolgd door de nieuwe situatie na uitvoering van de plannen.



Bestaande plattegrond van de woning



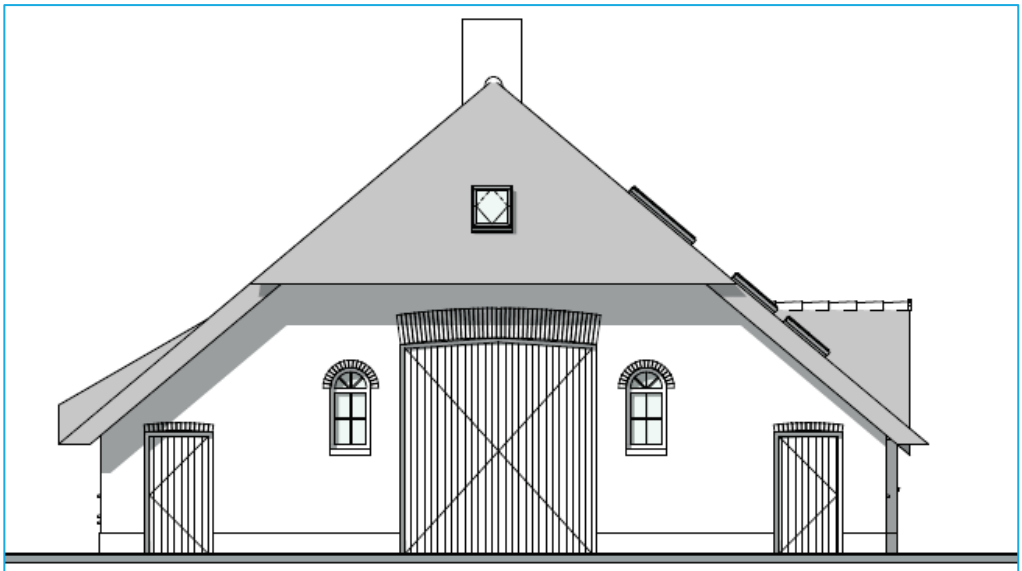
Gewijzigde plattegrond



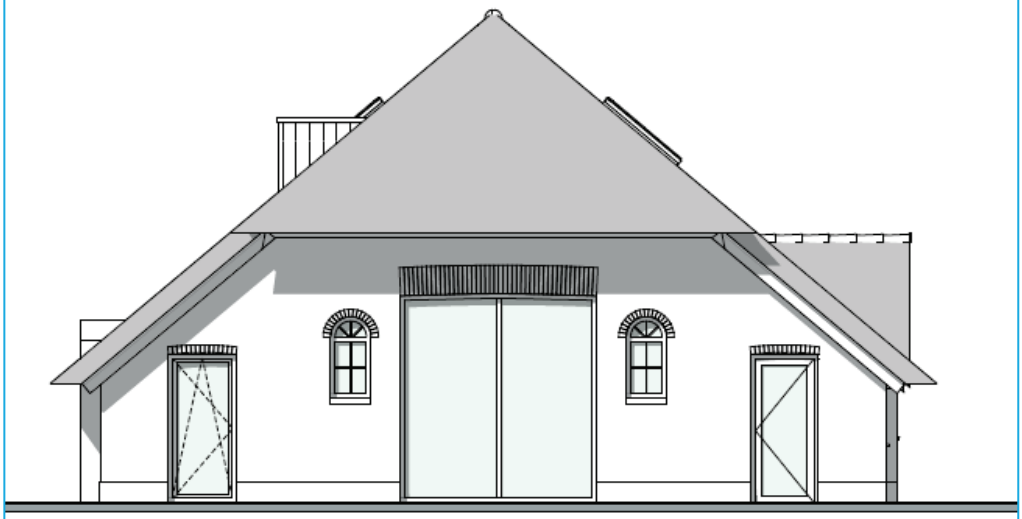
Voorgevel bestaand



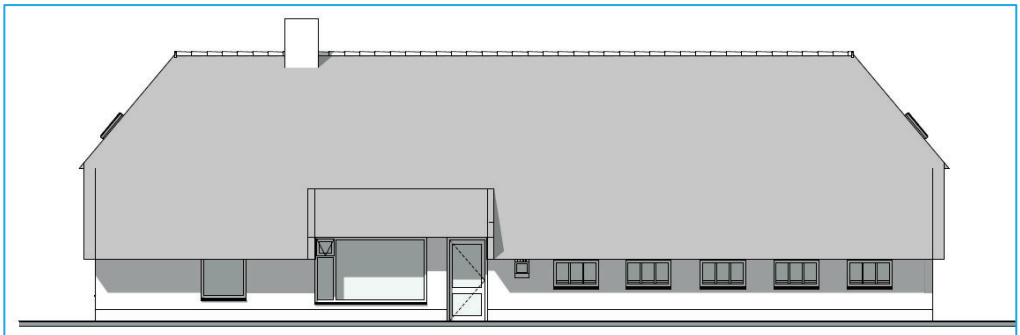
Voorgevel gewijzigd



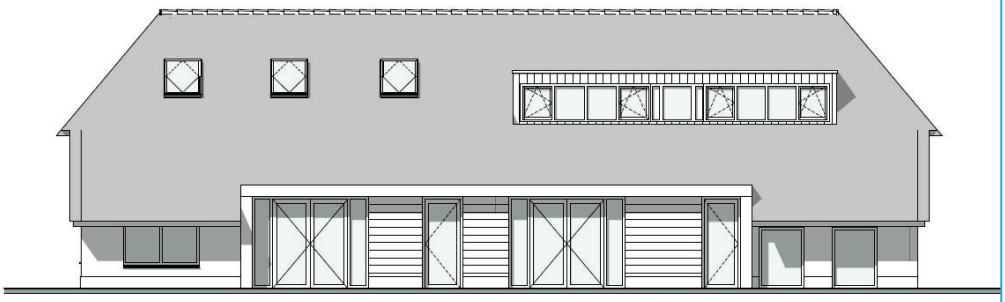
Achtergevel bestaand



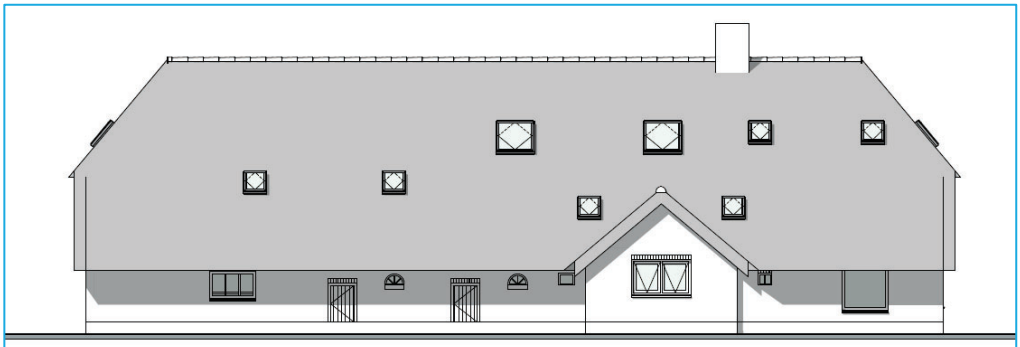
Achtergevel gewijzigd



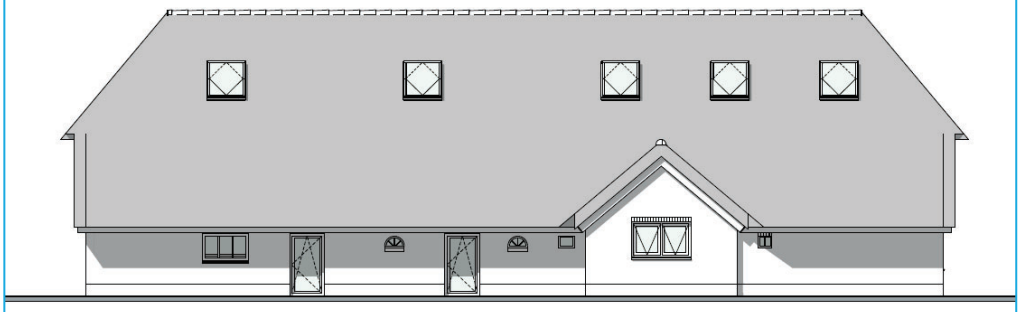
Rechtergevel bestaand



Rechtergevel gewijzigd



Linkergevel bestaand



Linkergevel gewijzigd



Bestaand



Gewijzigd

Goed zichtbaar is geworden is dat de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de boerderij behouden blijft.

3.1.3 Landschappelijke inpassing

De verouderde en minder fraaie bebouwing wordt vervangen door moderne bebouwing met een uitstraling die refereert aan de bebouwing zoals die er stond. Op die wijze blijft het perceel een uitstraling hebben alsof het nog behoort bij het agrarische bedrijf. Daar waar mogelijk wordt groen ingepast op het erf. Op deze wijze ontstaat een verfraaiing van het erf hetgeen kan worden gezien als een verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

3.2 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Ten behoeve van het plan wordt niet voorzien in nieuw ruimtebeslag. Daar waar wordt voorzien in nieuwe functies en gebouwen/gebouwtjes staan momenteel ook al gebouwen.

3.3 Cultuurhistorie

<u>Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro</u>
Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.
Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:
1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Zoals ook reeds verwoord in paragraaf 1.3 en 2.3 is de bestaande woning 5.1.2e 5.1.2e als cultuurhistorisch waardevol aangeduid. Deze woning blijft staan maar wordt wel gerenoveerd en gemoderniseerd waarbij de uiterlijke verschijningsvorm intact blijft.

Onderstaand is de bestaande en nieuwe situatie zichtbaar gemaakt. Het bestaande karakter van de boerderij blijft bestaan. Ook de te realiseren bijgebouwen worden

gebouwd in een stijl die aansluiting vindt bij de nu nog aanwezige gebouwtjes rondom de woning 5.1.2e. Het plan is verenigbaar met het onderdeel cultuurhistorie.



Bestaand



Gewijzigd

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

Het bedrijf wordt ontsloten via de 5.1.2e, zo ook de woning 5.1.2e. Deze aansluiting op de 5.1.2e blijft bestaan en is toereikend voor het ruimtelijke plan.

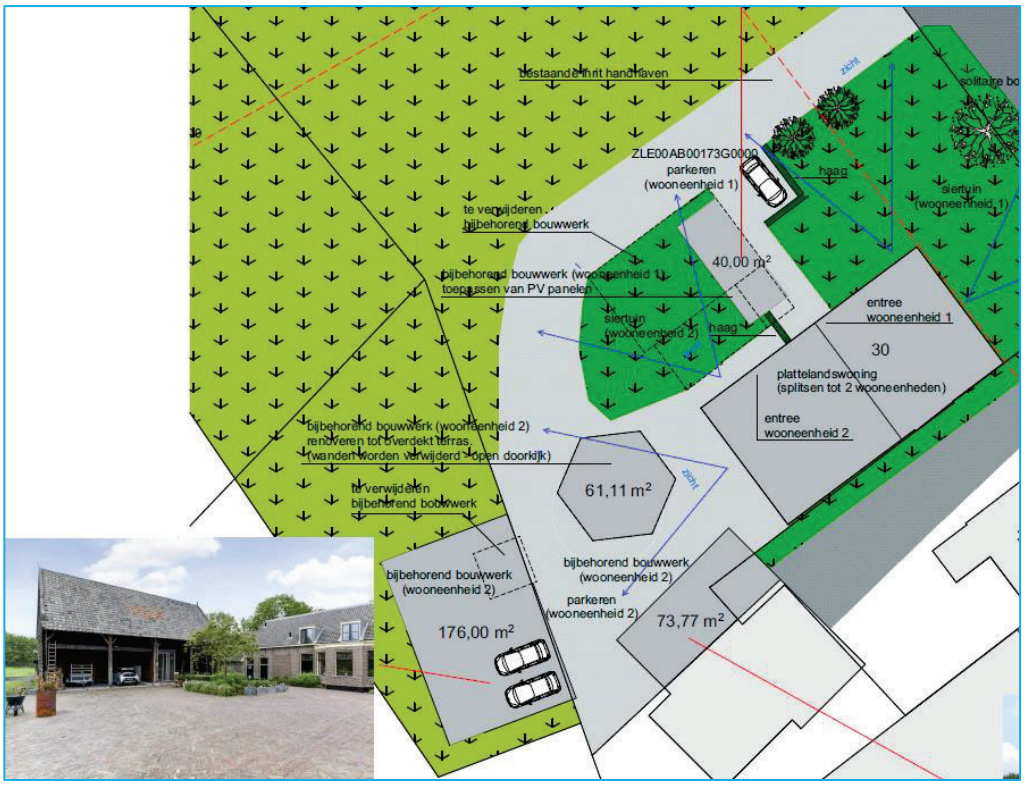


Weergave ontsluiting perceel 5.1.2e

3.4.2 *Uitgangspunten bestemmingsplan*

Ontsluiting en parkeren

In de nieuwe situatie blijft de ontsluiting op dezelfde wijze plaatsvinden, hierin treedt geen verandering op. Het parkeren moet op eigen terrein opgelost worden. Binnen het plangebied is ruimte genoeg voor parkeren op eigen terrein. Dit wordt voorzien aan de 'achterkant' van het terrein. Op onderstaande figuur is de ontsluiting op de 5.1.2e en het parkeren zichtbaar gemaakt.



3.5 Natuur

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

3.5.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid.
Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Van belang is om na te gaan of zich in de directe nabijheid van het plangebied waardevolle natuurgebieden bevinden.

3.5.1.1 Natura 2000

Binnen de externe invloedsfeer op een afstand van ca. 1,6 kilometer ten noorden van het plangebied ligt het N2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Op de hierna volgende kaart zijn de N2000 gebieden in het ‘geel’ weergegeven.



Ligging ten opzichte van Natura 2000 (geel weergegeven zijn de Natura 2000 gebieden).

Het N2000 aanwijzingsbesluit is weergegeven in bijlage II van het ecologisch rapport die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Met behulp van de effectenindicator van het Ministerie kan een oriëntatie worden uitgevoerd naar potentiële (significante) negatieve effecten op kwalificerende soorten door bepaalde activiteiten. De effectenindicator geeft informatie over de meest voorkomende storingsfactoren en de gevoeligheid hiervoor van de aangewezen beschermde Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten. In figuur 6 zijn de resultaten van de effectenindicator en daarmee de potentiële optredende storingsfactoren voor het betreffende Natura2000 gebied opgenomen ten aanzien van de activiteit woningbouw. In deze paragraaf wordt verder ingegaan op de eventuele effecten die de geplande ruimtelijke ingrepen kunnen hebben op de kwalificerende Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten van het dichstbijzijnde N2000-gebied.

<u>Effectenbeoordeling potentiële storingsfactoren N2000</u>
Vanwege de aard van de ingrepen en de ligging / terreingesteldheid van het plangebied kunnen de volgende negatieve effecten op kwalificerende N2000 soorten door de storingsindicator opgesomde storingsfactoren worden uitgesloten.

Oppervlakteverlies (1) en versnippering (2) Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitat- en Vogelrichtlijn-soorten niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Vanwege de geplande ingrepen treedt geen oppervlakteverlies of versnippering op omdat het plangebied buiten de N2000 begrenzing ligt.

<u>Verontreiniging</u>
Verontreiniging heeft meestal betrekking op afstroming van water (‘run-off’) met daarin bijvoorbeeld zware metalen, organische stoffen of strooizout. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Door de geplande ingrepen komen geen verhoogde concentraties gebieds-, ecosysteem vreemde stoffen vrij. Er

wordt gewerkt volgens de reguliere wettelijke normen, waardoor negatieve effecten als gevolg van verontreiniging op kwalificerende Habitat- en Vogelricht-lijnsoorten daarom niet aan de orde zijn. Dit aspect wordt derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegenomen.

3.5.1.2 NNN (NatuurNetwerk Nederland)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) NNN bestaat in Overijssel uit een netwerk van natuur- en groen-blauwe landschapselementen, waaronder de Ecologische Hoofstructuur (EHS) en de Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW).
In de ONW gebieden buiten de EHS is ruimte voor economische ontwikkeling, in combinatie met versterking van natuur, landschap en water. In de zone ONW geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen een ‘Ja, mits' principe. De bestaande functies zijn uitgangspunt voor de bestemmingen in dit deelgebied. Het plangebied ligt niet binnen de EHS of ONW begrenzing, zo is onderstaand zichtbaar.



Ligging ten opzichte van NNN

Er is geen afname van EHS of ONW areaal en er wordt niet binnen de EHS of ONW begrenzing gewerkt. De geplande ingrepen veroorzaken daarmee geen negatieve effecten op de samenhang en kwaliteit van de bestaande flora en fauna, natuur-, bos- en landschapselementen en gebieden die aangewezen zijn voor groene en blauwe nieuwe natuur. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS en ONW gebieden, zijn daarmee uitgesloten.

3.5.2 Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan.

De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de W et natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van deze verbodsactiviteiten van toepassing zijn of kunnen zijn. In het kader van de planontwikkeling worden verouderde gebouwen gesloopt. Er is zodoende een ecologische quickscan uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Uit de effectentoetsing Soortbescherming Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten mogelijk zijn op:

- (Broed)vogels.

Er worden door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde ontheffingsplichtige soorten of aanwezige functies.

<u>(Broed)vogels</u>
Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan hiermee rekening gehouden worden door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, globaal wordt de periode half maart tot medio juli aangehouden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat veel vogels meerdere legsels per jaar kunnen hebben. Om te voorkomen dat vogels tot broeden komen binnen het plangebied kunnen, in overleg met een ecoloog, voorbereidende maatregelen worden getroffen om het plangebied ongeschikt te maken.

Zorgplicht en vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden geminimaliseerd door werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november.

3.5.3 Stikstofdepositie

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van een bestaande woning voor dubbele bewoning. De woning moet daarvoor door inpandige verbouwingen geschikt voor worden gemaakt. Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt kortstondig gebruikt gemaakt van machines. Door het verstoken van brandstof stoten die stikstof uit aan de atmosfeer. Deze activiteiten zijn eenmalig en kortdurend.

Het gebruiken en wonen in de woning gaat niet gepaard met uitstoot van stikstof. Het aantal vervoersbewegingen in de gebruiksfase bedraagt circa 7 extra vervoersbewegingen per etmaal ten opzichte van de bestaande situatie.

Vanwege de geringe omvang van het project, de eenmalige uitvoering van het project en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied zal de ontwikkeling niet leiden tot een toename van de stikstofbelasting op dit Natura 2000-gebied.

3.6 Water

Op 11 februari 2021 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Op basis van deze digitale toets geldt dat er geen sprake is van een waterschapsbelang.

Het waterschap gaat akkoord met het plan. Er kan direct doorgegaan worden met de planvorming van het plan en het waterschap verzoekt om onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG
Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Herbestemmen voormalige agrarische bedrijfswoning 5.1.2e naar een plattelandswoning die voor dubbele bewoning geschikt wordt gemaakt.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning waarin gewoond wordt ten dienste van het bedrijf. In de nieuwe situatie gaat de bedrijfswoning als plattelandswoning worden bewoond en geschikt worden gemaakt voor dubbele bewoning. De woonfunctie blijft intact.

3.7.2 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij het toekennen van bestemmingen.

3.7.3 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming

plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:
De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. en lijkt een nadere verantwoording niet nodig te zijn.

3.7.3.1 M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In onderstaande tabelvorm is nog een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren, zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven.

Milieueffect	**Effecten**	**Bijzonderheden**
Archeologie	Geen effecten	De ontwikkeling leidt niet tot nieuwe ruimtelijke en daarmee gepaard gaande bodemverstorende activiteiten. Er is geen onderzoek nodig.
Bodem	Geen effecten	Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig, immers er is sprake van een bestaande verblijfsruimte.

Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van ecologie te verwachten	Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Indien rekening wordt gehouden met de aanbevelingen is het plan uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie bezien.
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Woningen van derden bevinden zich op voldoende afstand, deze worden niet gehinderd vanuit het aspect geluid.
Milieuhinder	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van milieuhinder te verwachten.	De activiteiten van het groothandelsbedrijf bevinden zich op voldoende afstand ten opzichte van andere, niet woonfuncties, er is geen milieuhinder te verwachten.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is via de NIBM-tool als niet nadelig voor de luchtkwaliteit beoordeeld.
Verkeer en vervoer en parkeren	Het project voorziet niet in een significante verkeersaantrekkende werking. Ook het parkeren is inpasbaar.	De ontsluiting richting de weg is goed te noemen. Op eigen terrein is voldoende plaats voor parkeren.
Water	Het plan is verenigbaar met de belangen van het waterschap.	Er is geen sprake van een waterschapsbelang.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn ‘betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten’ in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er **geen significant negatieve milieueffecten** te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen procedure er *geen* m.e.r.-plicht geldt en er dus *geen* milieueffectenrapportage hoeft te worden opgesteld.

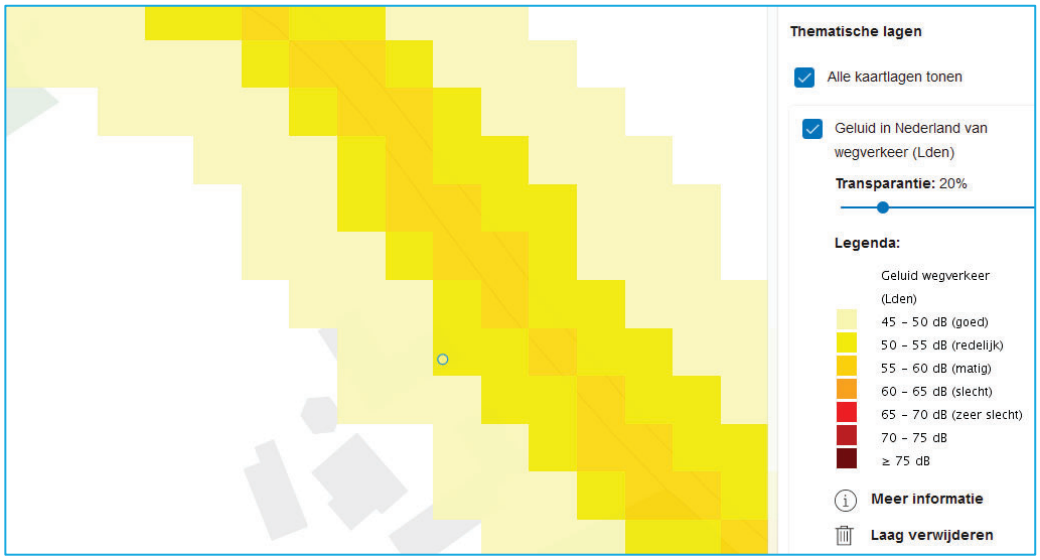
3.7.4 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Wet geluidhinder (wegverkeerslawaai)
Er is reeds sprake van een bestaande bedrijfswoning. Deze is aan te merken als een bestaand geluidsgevoelig object vanuit de Wet geluidhinder bezien. De bestaande

woning blijft bestaan en gaat regulier worden bewoond. is geen akoestisch onderzoek nodig.

Ook blijkt uit de hierna weergegeven kaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving dat ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect ‘wegverkeerslawaai’ gezien.



Industrielawaai
Er is geen sprake van industrielawaai.

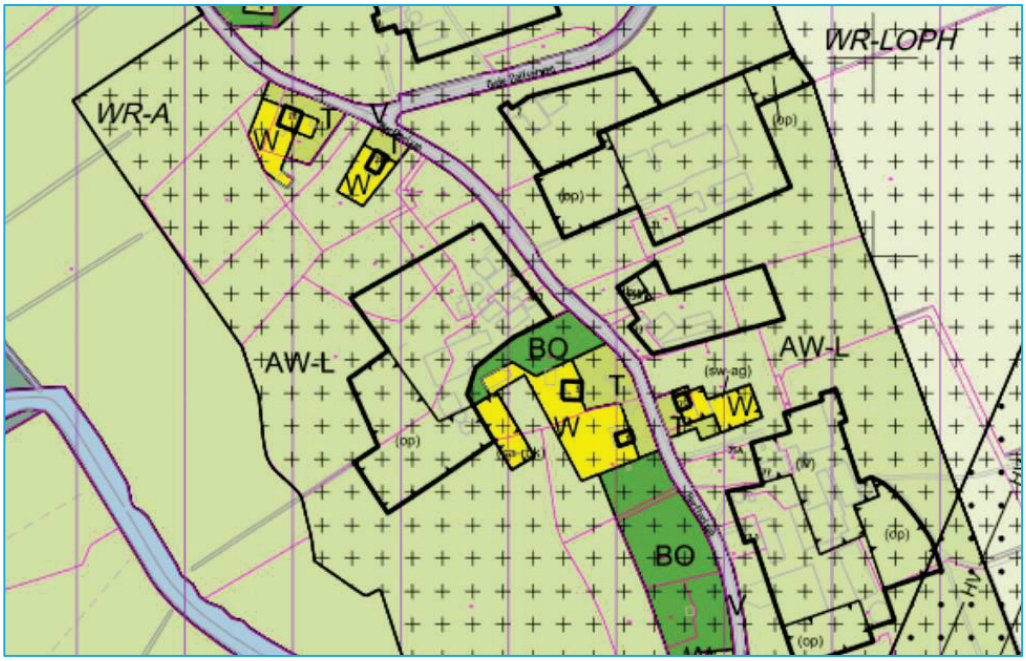
Spoorlawaai
Het plangebied bevindt zich niet binnen een geluidszone van spoorweglawaai.

3.7.5 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Voor het ‘eigen’ agrarische bedrijf waar de woning voorheen onderdeel van uitmaakte als bedrijfswoning geldt dat de plattelandswoning hiervoor niet als ‘milieugevoelig’ wordt beschouwd. Er gaat zodoende geen wederzijdse hinder uit van het agrarisch bedrijf naar de plattelandswoning en andersom vormt de plattelandswoning geen belemmerende factor voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf.

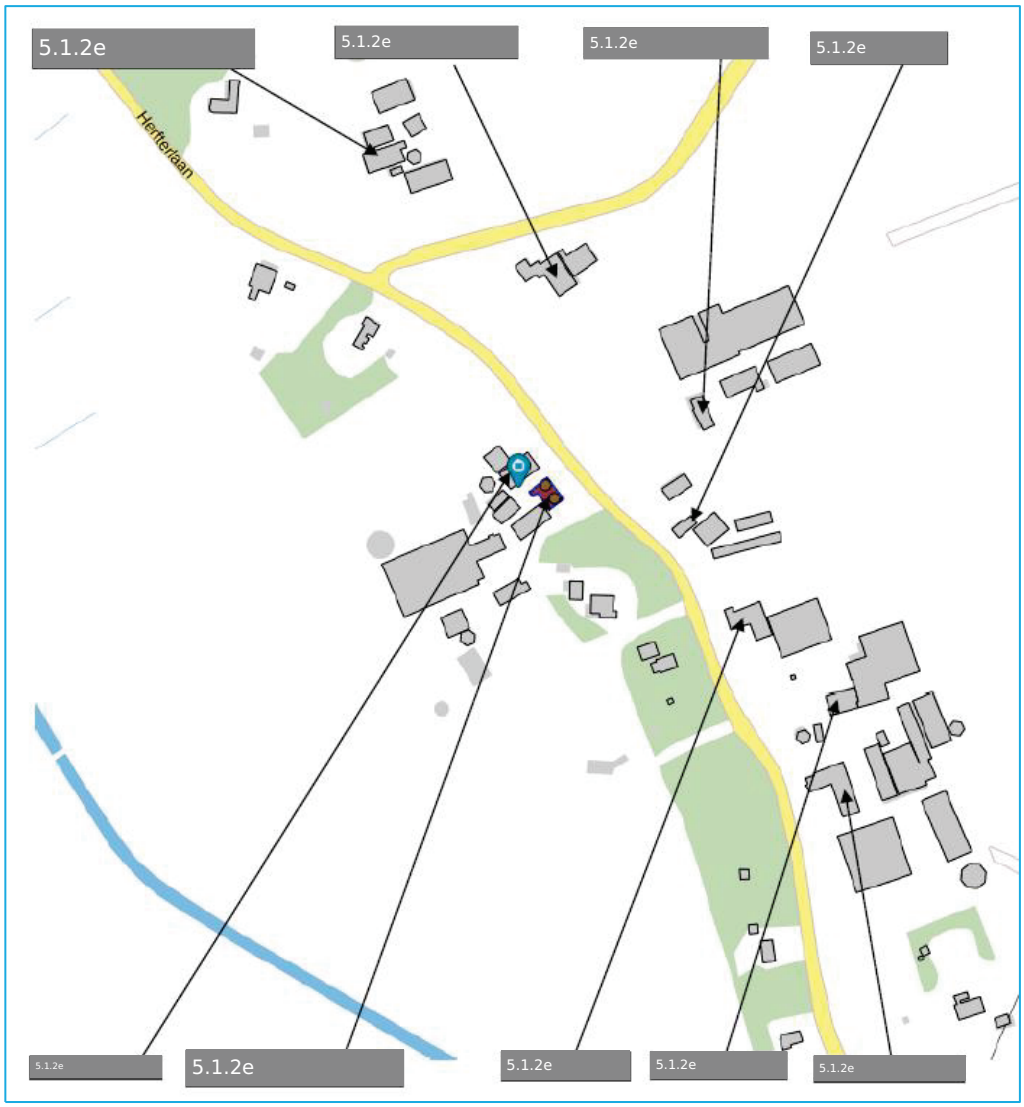


Naar het noorden toe bevinden zich een tweetal woonbestemmingen. Van wonen naar wonen is geen sprake van wederzijdse milieuhinder.

In de omgeving van de plattelandswoning bevinden zich meerdere veehouderijen. Dit zijn:

- 5.1.2e (melkrundveehouderij);
- 5.1.2e (melkrundveehouderij)
- 5.1.2e (rundveehouderij)
- 5.1.2e (melkrundveehouderij)
- 5.1.2e (melkrundveehouderij)
- 5.1.2e (melkrundveehouderij)

Op de adressen 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e wordt, hoewel zij wel een agrarische bestemming hebben, geen vee (meer) gehouden. Hierna is de ligging van de locaties te zien.



In de bestaande situatie is de woning nog in gebruik als bedrijfswoning. Als bedrijfswoning is deze woning niet milieugevoelig voor he eigen bedrijf, maar wel milieugevoelig voor rondom gelegen (agrarische bedrijven). Als plattelandswoning blijft de woning eveneens milieugevoelig voor rondom gelegen bedrijven. Ten opzichte van de bestaande situatie wijzigt dat niet. De plattelandswoning leidt niet tot meer hinder voor de omringende bedrijven. Tevens is door adviesbureau Van't Erve Advies nog een motivering opgesteld die aantoont dat de plattelandswoning ook vanuit het milieuaspect 'fijnstof' bezien niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze milieukundige motivering is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.7.6 Trillingen

Het onderdeel trillingen is niet van toepassing, spoorwegen en wegen waarover zwaar vrachtverkeer rijdt liggen op voldoende afstand.

3.7.7 Luchtkwaliteit

3.7.7.1 NSL

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het bouwplan biedt de mogelijkheid tot het kunnen bouwen van extra wooneenheid in de plattelandswoning en is daarmee in vergelijking met genoemd project van 1500 woningen qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet verder nodig.

3.7.8 Bodemkwaliteit

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:
- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er is geen sprake van een nieuw te realiseren verblijfsruimten immers de woning wordt al volledig als verblijfsruimte gebruikt. Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig.

3.7.9 Verzuring

Het onderdeel verzuring is niet van toepassing

3.7.10 Externe veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Er is sprake van een bestaande bedrijfswoning, als gevolg van de wijziging van de bestemming is er slechts sprake van een zeer geringe toename van het groepsrisico, zodat onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

3.7.11 Afval

Ten aanzien van het afvoeren van huishoudelijk afval zal aansluiting worden gezocht bij de reguliere afvalophaaldienst zoals die in de bestaande situatie reeds aanwezig is. Het plan leidt niet tot een grotere afzet van bedrijfs- en huishoudelijk afval.

4 Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied – Herfte, Wijthmen, 5.1.2e 5.1.2e Zwolle' zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:
- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

Artikel 1 : Begrippen
Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd.

Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitsel geeft.

Artikel 2 : Verwijzing
Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Artikel 3 : Agrarisch met waarden – Landschapswaarden
Deze bestemming is opgenomen op de gronden waarvan de beoogde plattelandswoning deel van uitmaakt. De bestaande rechten van het agrarisch bedrijf zijn overgenomen en aangevuld met een regeling die het mogelijk maakt dat de woning 5.1.2e kan worden gebruikt als plattelandswoning en waarbij tevens door middel van een aanduiding is vastgelegd dat deze plattelandswoning voor dubbele bewoning geschikt kan worden gemaakt.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie
Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied;
- Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Erfgoedwet;
- Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningenstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

Artikel 5 : Waarde - Cultuurhistorie
De bebouwing die is gewaardeerd als van hoge cultuurhistorische waarde heeft de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie gekregen. Bij het toepassen van deze regeling wordt beoordeeld of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels
In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene afwijking in de vorm van de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Bij een omgevingsvergunning moet van het gebruiksverbod worden afgeweken, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn.

Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

Artikel 8 Algemene procedureregels
Hierin wordt de standaardprocedure voor de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis beschreven.

Artikel 9 Overige regels
In dit artikel wordt geregeld dat een bouwplan moet voorzien in voldoende ruimte voor parkeren, laden en lossen. Wat voldoende is, wordt op basis van het algemene

parkeerbeleid van de gemeente Zwolle bepaald tijdens de beoordeling van een bouwplan.

Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van het algemene parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht
Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven.

Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het Bro werd aanbevolen.

Artikel 10 Slotregel
Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingsregel van het plan.

4.2 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Algemeen
Indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, in combinatie met een planologische maatregel is afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit brengt met zich mee dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

De kosten in verband met het uitvoeren van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt het risico ten aanzien van de exploitatie van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling te kunnen dragen.

De gemeentelijke kosten in verband met de procedure die moet leiden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer voor rekening van de initiatiefnemer gebracht . In deze anterieure overeenkomst zal ook een planschadeverhaalsbepaling worden opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Ook overige kosten die de gemeente maakt in verband met onderhavige bestemmingsplan worden middels de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer gebracht. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemer.

Conclusie
Het vaststellen van een exploitatieplan door het college van burgemeester en wethouders blijft achterwege, omdat met het aangaan van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn (art 6.12, tweede lid, sub a). Ook is de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

5.1.2e heeft er al iets van overleg met de buurt plaatsgevonden en zo ja met welke adressen en wat heeft dat opgeleverd?

5.2.2 Uitkomsten overleg

Rijk
In berichtgeving vanuit het voormalige ministerie van VROM is aangegeven dat slechtst plannen die aantoonbaar van nationaal belang zijn, aan VROM aangeboden dienen te worden. Daarvan is in casu geen sprake.

Provincie
Volgt na vooroverleg.

Waterschap
De watertoets is uitgevoerd en op basis daarvan geldt er geen waterschapsbelang. Het waterschap is akkoord gegaan met het plan.

5.2.3 Uitkomst ter inzage ligging

Het bestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, met ingang van <dd.mm.jjjj> voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54

Bijlage 10

On Tue, 14 Sept 2021 at 16:19, 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

Goedemiddag 5.1.2e,

Fijn dat we vanmiddag even bij elkaar hebben gezeten om de lucht te klaren en om afspraken te maken over het vervolgproces.

Zoals gezegd betreffen het vooroverleg voor de Omgevingsvergunning en het NRI-traject twee aparte procedures.

De aanvraag waarin je in de mail naar verwees (november 2020) betreft geen aanvraag omgevingsvergunning maar een aanvraag voor de start van het wijzigen van het bestemmingsplan.

Het NRI-proces is gestart met de ondertekening van de NRI-brief op 10 november 2020. Dit traject totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is neemt in totaal circa 1,5 tot 2 jaar in beslag.

Pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld kan de Omgevingsvergunning worden aangevraagd.

De eerstvolgende stap nu is de ondertekening van de Anterieure Overeenkomst. Deze is inmiddels in concept opgesteld (zie bijlage).

Hierbij het verzoek om deze samen met overige medetekenaars door te lezen en een akkoord of eventuele opmerkingen uiterlijk maandag 20 september naar mij toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een kopie van alle id-bewijzen van deze personen die mee tekenen in de Anterieure Overeenkomst, deze gegevens worden na jullie akkoord toegevoegd aan de overeenkomst, alvorens die wordt aangeboden bij het bestuur.

Wanneer jullie akkoord zijn met deze concept Anterieure Overeenkomst, gaat deze samen met het definitief ontwerp en het concept bestemmingsplan naar het College.

Hieraan voorafgaand gaan wij eerst langs de wethouder.

Wij streven naar agendering voor het portefeuillehouders overleg eind september en behandeling in de collegevergadering begin oktober.

From: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Date: Wed, 15 Sept 2021 at 20:26
Subject: Re: Anterieure Overeenkomst 5.1.2e en gespreksverslag 14/9/21
To: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>

Hi 5.1.2e ,

Dank voor de uitgebreide uitleg. Het blijft voor ons natuurlijk ongelofelijk balen dat we door een medewerker van de gemeente echt op een dwaalspoor zijn gezet in het oerwoud van procedures. Nogmaals, ik weet dat jij er alles aan doet en ik merk ook echt wel dat er wat gebeurd maar het zou heel fijn zijn geweest als wij direct bij de start van dit traject dit allemaal hadden geweten. Dat had een hele hoop verwarring kunnen voorkomen.

Alle betrokkenen hebben ondertussen de anterieure overeenkomst getekend en bijgevoegd zijn ook de kopie ID bewijzen. Helaas kon de buurman (5.1.2e) zijn ID-kaart niet vinden. De beste man is 97 en was helemaal van slag, hij heeft dus wel getekend maar ik heb even een kopie van de ID-kaart van zijn vrouw meegestuurd. Zou dit voor jullie ook akkoord zijn? Anders moet hij een nieuwe ID kaart gaan aanvragen.

Ik heb twee opmerkingen met betrekking tot de bovenstaande mail, de eerste is de tekening van de terreininrichting is niet de juiste. Dit is ooit de allereerste tekening geweest maar we hebben t.z.t. deze nog gewijzigd omdat we anders wel heel veel m2 gingen inleveren qua schuren. Ik heb nu de juiste bijgevoegd, dit is ook de versie die is opgenomen in het concept bestemmingsplan en welke dus ook behandeld is.

Omdat wij in de veronderstelling waren dat we zouden kunnen gaan bouwen waren we bereid een aantal concessies te doen met betrekking tot de bouwtekening. Aangezien dit blijkbaar een traject is wat we nog opnieuw moeten doorlopen zou ik toch graag de originele tekening opnemen in de aanvraag. We hebben dan nog 7 maanden om met de welstandscommissie te overleggen om te kijken of we toch een aantal zaken nog zouden kunnen veranderen, mocht dit allemaal niet kunnen dan kunnen we altijd nog terugvallen op de andere tekening. In de bijlage heb ik deze ook opgenomen.

Groeten,

5.1.2e

On Tue, 14 Sept 2021 at 16:19, 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

Goedemiddag 5.1.2e ,

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

Van: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 25 oktober 2021 15:57
Aan: 5.1.2e @home.nl
CC: '5.1.2e ' 5.1.2e @home.nl; 5.1.2e | Bouwtektuur' 5.1.2e @bouwtektuur.nl; 5.1.2e @gmail.com; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: vervolg gesprek

Beste 5.1.2e,

Ik heb begrepen dat 5.1.2e inmiddels contact heeft gehad met 5.1.2e over de omgevingsvergunning, daarbij zijn de twee openstaande vragen uit je eerste mail beantwoord aan 5.1.2e.
Ons advies is om 5.1.2e als gemachtigde te laten optreden binnen de omgevingsaanvraag, dit zorgt ervoor dat 5.1.2e en 5.1.2e snel kunnen schakelen. Dit kan helpen in de versnelling van het proces.
Jullie kunnen dit t.z.t aangeven in het aanvraagformulier omgevingsvergunning.

Hieronder de lijst met ingrediënten die minimaal nodig zijn voor een complete aanvraag omgevingsvergunning.

Indieningsvereisten voor de aanvraag omgevingsvergunning
Hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht

Voor het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het herbouwen van de gesloopte boerderij dienen ten minste de volgende gegevens worden aangeleverd:
- Een goed ingevuld aanvraag formulier;
- Gemaatvoerde bestaande en nieuwe geveltekeningen, plattegronden, doorsneden (schaal 1:100);
- Technische tekening (schaal 1:100);
- Detailtekeningen (min. schaal 1:5);
- De situatietekening (bestaand en nieuw) met de exacte positionering van het bouwwerk t.o.v. de perceelgrenzen (min. schaal 1:1000) met noordpijl en maatvoering van het bouwwerk;
- De berekeningen en tekeningen conform de constructieve indieningsvereisten volgens artikel 2.2 van de Mor;
- De thermische eigenschappen (warmte-isolatiewaarden) van de uitwendige en inwendige scheidingsconstructies en de U-waarden van de toegepaste beglazing;
- Aanduiding en afmetingen van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten.
- Aanduiding en afmeting ruimten volgens de terminologie van het Bouwbesluit.
- Berekening van de luchtverversing van de verblijfsgebieden en –ruimten;
- Berekening van de spuicapaciteit van de verblijfsgebieden en –ruimten;
- Berekening van de daglichttoetreding van de verblijfsgebieden en –ruimten;
- Het rioleringsplan en aanduiding van hemelwaterafvoeren met infiltratievoorziening.

In de toelichting van artikel 5.6 Verbouw van het Bouwbesluit 2021 staat met dat bij het geheel vernieuwen de nieuwbouwvoorschriften onverkort van toepassing zijn. Dit volgt uit artikel 1.12.

Artikel 1.12. Verbouw (Bouwbesluit 2012)

1. Op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, het veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de voorschriften voor een te bouwen bouwwerk uit de hoofdstukken 2 tot en met 5 van toepassing, tenzij:
    a. in de afdeling van een voorschrift anders is bepaald; of
    b. uit een verplichting als bedoeld in artikel 13 van de wet een hogere eis volgt.
2. Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een installatie is wat betreft hoofdstuk 6 het rechtens verkregen niveau van toepassing.
3. Op het geheel vernieuwen van een installatie zijn wat betreft hoofdstuk 6 de voorschriften van een te bouwen bouwwerk van toepassing.

Verder zal 5.1.2e jullie contactpersoon blijven omtrent het bestemmingsplan. Jullie hebben samen inmiddels ook contact gehad.
Antwoord over de terreininrichting volgt nog.

Ik ga ervanuit jullie voldoende te hebben geïnformeerd en als er nog vragen zijn hoor ik het graag.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
Afwezig op woensdag en vrijdag
☎ 5.1.2e
@ 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

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

Bijlage 12

Van: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 25 oktober 2021 15:57
Aan: 5.1.2e @home.nl
CC: 5.1.2e ' 5.1.2e @home.nl; 5.1.2e | Bouwtektuur' 5.1.2e @bouwtektuur.nl; 5.1.2e @gmail.com; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: vervolg gesprek

Beste 5.1.2e,

Ik heb begrepen dat 5.1.2e inmiddels contact heeft gehad met 5.1.2e over de omgevingsvergunning, daarbij zijn de twee openstaande vragen uit je eerste mail beantwoord aan 5.1.2e. Ons advies is om 5.1.2e als gemachtigde te laten optreden binnen de omgevingsaanvraag, dit zorgt ervoor dat 5.1.2e en 5.1.2e snel kunnen schakelen. Dit kan helpen in de versnelling van het proces. Jullie kunnen dit t.z.t aangeven in het aanvraagformulier omgevingsvergunning.

Hieronder de lijst met ingrediënten die minimaal nodig zijn voor een complete aanvraag omgevingsvergunning.

Indieningsvereisten voor de aanvraag omgevingsvergunning
Hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht

Voor het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het herbouwen van de gesloopte boerderij dienen ten minste de volgende gegevens worden aangeleverd:

- Een goed ingevuld aanvraag formulier;
- Gemaatvoerde bestaande en nieuwe geveltekeningen, plattegronden, doorsneden (schaal 1:100);
- Technische tekening (schaal 1:100);
- Detailtekeningen (min. schaal 1:5);
- De situatietekening (bestaand en nieuw) met de exacte positionering van het bouwwerk t.o.v. de perceelgrenzen (min. schaal 1:1000) met noordpijl en maatvoering van het bouwwerk;
- De berekeningen en tekeningen conform de constructieve indieningsvereisten volgens artikel 2.2 van de Mor;
- De thermische eigenschappen (warmte-isolatiewaarden) van de uitwendige en inwendige scheidingsconstructies en de U-waarden van de toegepaste beglazing;
- Aanduiding en afmetingen van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten.
- Aanduiding en afmeting ruimten volgens de terminologie van het Bouwbesluit.
- Berekening van de luchtverversing van de verblijfsgebieden en –ruimten;
- Berekening van de spuicapaciteit van de verblijfsgebieden en –ruimten;
- Berekening van de daglichttoetreding van de verblijfsgebieden en –ruimten;
- Het rioleringsplan en aanduiding van hemelwaterafvoeren met infiltratievoorziening.

In de toelichting van artikel 5.6 Verbouw van het Bouwbesluit 2021 staat met dat bij het geheel vernieuwen de nieuwbouwvoorschriften onverkort van toepassing zijn. Dit volgt uit artikel 1.12.

Artikel 1.12. Verbouw (Bouwbesluit 2012)

1. Op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, het veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de voorschriften voor een te bouwen bouwwerk uit de hoofdstukken 2 tot en met 5 van toepassing, tenzij:

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

Bijlage 13

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,

Dit moet ons inziens rusten op een misverstand. Zoals in de mail van gisteren al aangegeven kunnen wij geen aanvraag voor een derde indienen.

Er is volgens ons gezegd dat 5.1.2e de aanvraag zou doen als behandeld ambtenaar, zodat jullie niet weer met een nieuwe naam te maken zouden krijgen. Daarom heeft 5.1.2e toen ook haar vakantie benoemd, zodat daar rekening mee kon worden gehouden en het niet hoefde te worden afgerond door een collega. De benodigde tekeningen en berekeningen voor deze aanvraag kunnen inderdaad uit voorgaande documenten worden gehaald, maar het in te vullen aanvraag formulier moeten jullie nog altijd zelf doen via het OLO: Omgevingsloket online - Startpagina en dan activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De leges voor deze activiteit bedragen € 5.1.2f. Dat is wat er ons inziens is afgesproken.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Juridisch planoloog

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

☎ : 5.1.2e / 5.1.2e (aanwezig op: maandag tot en met vrijdagochtend)

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e@home.nl <5.1.2e@home.nl>
Verzonden: maandag 22 augustus 2022 18:02
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; '5.1.2e <5.1.2e@home.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Onherroepelijk bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e

Beste 5.1.2e,

Wij verwachten zeker dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning door een van jullie "in het systeem zou worden gehangen", dat is namelijk ook heel duidelijk zo afgesproken.

Aan tafel is letterlijk gewisseld, toen het ging over het invullen van deze allerlaatste puur formele handeling: "alle daarvoor benodigde tekeningen, rapporteren, formulieren etc. etc. zijn op het gemeentehuis beschikbaar, het zou fijn zijn als jullie dit laatste stapje zetten onder de noemer van de al

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
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1

helder

Zwolle

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Zwolle
(via 5.1.2e @home.nl)

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk	7216523
Ons kenmerk	0193ESUITE2200912022
Behandeld	5.1.2e
Datum	14 oktober 2022
Onderwerp	Intrekken aanvraag

Geachte 5.1.2e,

U heeft op 29 augustus 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het splitsen van de woning aan 5.1.2e, 5.1.2e Zwolle.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit:
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

U heeft uw aanvraag ingetrokken op 13 september 2022
Er is op verzoek van de gemeente door u een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend, welke achteraf niet noodzakelijk bleek te zijn. Op ons verzoek heeft u daarom ook de aanvraag weer ingetrokken. Wij hebben de behandeling van uw aanvraag beëindigd.

Wij brengen u geen kosten in rekening
Voor het intrekken van de aanvraag brengen wij geen kosten in rekening omdat de aanvraag in eerste instantie op ons verzoek was ingediend. Wij vinden het daarom niet redelijk om voor de intrekking leges in rekening te brengen.

Heeft u vragen?
Neem dan contact op met 5.1.2e, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE2200912022 noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e
medewerker afdeling Fysieke leefomgeving

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een fysieke handtekening voorzien.

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

husenhiem

welstandsadvisering en monumentenzorg

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

B en W van de gemeente :
second opinion
Uw nummer :
Adr.bouwpl. : 5.1.2e
te ZWOLLE
Betreft bouwaanvraag van :
GEMEENTE ZWOLLE – [redacted]

dossiernummer : W23SNE004-1
kosten : [redacted]
datum : 11-07-2023
conclusie : VOLDOET NIET

Geacht [redacted],

In het kader van de door u aangevraagde second opinion inzake de gerealiseerde wijzigingen aan de 5.1.2e te Zwolle deelt de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit hûs en hiem u het volgende mee.

Op grond van de ingediende gegevens is de commissie van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad van Zwolle vastgestelde criteria (gebiedsgerichte criteria gebiedsnummer 13 Buitengebied), niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De ter beoordeling voorliggende situatie is de gerealiseerde situatie. Deze situatie wijkt af van de vergunde situatie.

De woonboerderij kent een tweetal dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Naast de dubbelbestemming Archeologie kent de locatie ook de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.

> Het hoofdvolume is als volgt omschreven:
> *Het hoofdvolume is een boerderij van het hallenhuistype met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden. Op de nok twee gemetselde schoorstenen en rode nokvorsten. De voorgevel karakteristiek ingedeeld met een klein staand venster aan weerszijden van de hoofdingang en twee grotere staande vensters, alle voorzien van een bovenlicht. De schuine dakrand heeft een wit geschulpt boeibord. Eronder een klein vierkant zoldervenster en twee zeer kleine vierkante vensters. In het wolfseind een daklicht. De rechterzijgevel heeft in het woongedeelte moderne vensters. De dakrand boven het grote liggende venster is verhoogd. De baander is voorzien van vijf stalramen. De linkerzijgevel heeft een toegang onder een aangekapt zadeldakje. De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een schuurdeur aan weerszijden van een rechtgesloten baanderdeur.*

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Naast de structuur van het erf en de kenmerken van het hoofdgebouw zijn ook de aanwezige hooibergen benoemd. In de waardering wordt naast de gebouwen ook het erfensemble en erfstructuur benoemd.

> *Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak.*

Bij de beoordeling is de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1 en de daarin opgenomen omschrijving betrokken. De gebiedsgerichte welstandscriteria geven verder richting aan de beoordeling van het plan. De kritiek is op het volgende gericht.

Plaatsing.

- Het beleid is gericht op het behouden van de karakteristieke agrarische erven in het landschap. Kenmerkend zijn de erfindeling en de erfbeplanting. Het ensemble op het erf is gewijzigd. Het bijgebouw aan de rechterzijde van de boerderij is gesloopt. Dwars op de boerderij is halverwege een bijgebouw met overkapping geplaatst dat deels over gaat in een schutting. Het bijgebouw en de schutting is door de plaatsing en oriëntatie onvoldoende afgestemd op de richting van de boerderij en sluit het erf visueel te zeer af. Hiermee vormt het bijgebouw een aantasting van de omschreven openheid van het erf met doorzichten.
- Daarnaast vormt het bijgebouw een opdeling van het erf in een voorste deel en een achterste deel. De eenheid van het erf wordt hiermee doorbroken en het deelt de lengte van de boerderij op.

Massa en vorm.

- De boerderij is, op de voorgevel en twee delen van de zijgevels na, geheel vernieuwd. De kap is opgedikt en voorzien van dakpannen en goten. Daarnaast is de kap voorzien van een grote dakkapel en uitbouwen die door de gootlijn en de kap steken. De gewaardeerde geslotenheid van het dak, zoals benoemd in de waardering van de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1 in het bestemmingsplan, wordt te zeer aangetast door de dakkapel.
- De dakkapel is geplaatst op het oorspronkelijke schuurdeel van de boerderij en oogt hierdoor atypisch. Daarbij komt dat de dakkapel erg fors oogt in relatie tot de kap. De dakkapel tast de massacontour van de boerderij aan.

Gevels.

- De voorgevel en de achtergevel van de boerderij zijn in de waardering opgenomen. De voorgevel blijft intact, de achtergevel wordt geheel vernieuwd en kent globaal dezelfde indeling maar zal door het ontbreken van baanderdeuren de karakteristiek verliezen.
- De hooiberg is nog aanwezig maar is in een deplorabele staat. De gevelbeschieting is deels in hout en deels in een metaalplaat (damwand). De staat van de gevels is dermate armoedig dat van een exces sprake is.

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Erfafscheiding.

- Een gebouwde erfafscheiding dient de relatie met het omringende landschap te respecteren. Door de schutting aan de rechterzijde halverwege de boerderij dwars op de boerderij te plaatsen is hiervan geen sprake. De relatie met het landschap wordt door het blokkeren van het doorzicht niet gerespecteerd.
- De erfafscheiding aan de linkerzijde bestaat uit houten palen en restanten van metaalbeplating. Deze erfafscheiding is inferieur van karakter en vormt een exces.

Detaillering, kleur en materiaal.

- De dakbedekking is gewijzigd van riet naar pannen. Hiermee is een belangrijk kenmerk van de boerderij verloren gegaan. Ook de cultuur-historische betekenis van het riet in combinatie met deze boerderijvorm wordt al te zeer aangetast.
- De toegepaste goten vervreemden het beeld van de boerderij verder.
- Ook de opdikking van het dak tast de verfijnde detaillering van de oorspronkelijke boerderij aan. Hier is geen sprake van een zelfde mate van aandacht.
- Het oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik is uitgangspunt bij verbouw of renovatie. Hier is het plan mee in strijd. Niet alleen het materiaal maar ook de kleurstelling van het dak en het lijstwerk vormt een strijdigheid.
- De toegepaste witte plint onder het nieuwe metselwerk in de zijgevels en de achtergevel geven de boerderij een atypisch gevelopmaak.
- De toepassing van een natuursteenplint onder het achterste nieuwe bijgebouw oogt atypisch en onvoldoende afgestemd op de traditionele detaillering.

Namens de commissie,

5.1.2e

5.1.2e,
adviseur ruimtelijke kwaliteit.

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, 3

helder

Zwolle

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Zwolle

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
omgevingsvergunning@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk	6476425
Ons kenmerk	0193ESUITE427792023
Behandeld	5.1.2e
Datum	20 oktober 2023
Onderwerp	Tussentijdse informatie stand van zaken verbouw boerderij op 19-oktober 2023.

Geachte familie 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e ,

Naar aanleiding van het gesprek op 22 mei 2023, dat u met de gemeente Zwolle heeft gehad is er halverwege juni een bouwtoezichthouder bij u op 5.1.2e geweest voor een opname van het gebouwde resultaat van de boerderij.
Daarnaast is in het gesprek toegezegd dat de gemeente een second opinion zou aanvragen voor een aanvullend welstand advies.
Dit bericht is bedoeld om jullie op de hoogte te brengen van de stand van zaken na een redelijke periode van “radiostilte”. Daarom is dit bericht niet gedetailleerd maar gericht op de grote lijn.

Opname gebouwde boerderij en bijgebouwen,
De toezichthouder heeft een opname gemaakt en daarvan een rapport gemaakt. Dit rapport wordt gebruikt bij het vaststellen van de afwijkingen ten opzichte van de verleende vergunning. Naar aanleiding van dit rapport hebben wij ook gecontroleerd wat er in afwijking van de verleende vergunning wel en niet mogelijk was.
Van sommige afwijkingen zoals het pannendak, de dakkapel en de gewijzigde constructie zullen nog inspanningen van u worden verwacht. Daarvan krijgt u later een gedetailleerde brief.
Andere aanpassingen zijn veelal vergunningvrij.

Welstand second opinion,
We hebben bij de welstandcommissie Hûs en Hiem een advies gevraagd.
Op 11 juli 2023 hebben wij dat advies gekregen. Deze commissie is van oordeel dat het plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Momenteel ligt er nog een vervolg vraag ter beoordeling bij Hûs en Hiem.

Hoe nu verder
Met dit aanvullende welstands-rapport en de bevindingen van de opname zijn we nu aan het bekijken in hoeverre we een handhavingstraject zullen starten en of er nog andere mogelijkheden zijn.
Met name onze directeur 5.1.2e en afdelingshoofd 5.1.2e spannen zich daarvoor in.
Daarnaast houden we wethouder 5.1.2e op de hoogte.

Tot zover deze update.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e
medewerker afdeling Fysieke leefomgeving

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien.

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

Sorry, er is geen voorbeeld beschikbaar.

Om dit bestand af te drukken gebruikt u "Afdrukken als PDF" in de viewer.

From: "Omgevingsvergunning"
Sent: 7/15/2025 11:46:26 AM
To: <5.1.2e @home.nl>, <5.1.2e @home.nl>
Cc:
Subject: Brief vooraankondiging last onder dwangsom

Beste 5.1.2e , 5.1.2e ,

Bijgaand stuur ik u de brief vooraankondiging last onder dwangsom van 15 juli 2025. Ik verwijs u naar de inhoud hiervan.
Deze brief is ook per post naar u verzonden.



Administratie VTH Omgevingsrecht

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 14038
E-mail: 5.1.2i @zwolle.nl


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en comp

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
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub i	Het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen	1

Zwolle

Ruimtelijke Planologie

Stadskantoor
Lubeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 5.1.2e
5.1.2e @zwolle.nl
www.zwolle.nl

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

5.1.2e

5.1.2e

Ons kenmerk	0193ESUITE427792023
Behandeld door	5.1.2e
Datum	15 juli 2025
Onderwerp	vooraankondiging last onder dwangsom

Geachte 5.1.2e

Op 1 juli jongstleden hebben wij de inhoud van deze brief tijdens een gesprek op het stadskantoor met u besproken. Tijdens dit gesprek is afgesproken dat u deze brief op korte termijn zou ontvangen.

Op 9 december 2021 hebben wij een omgevingsvergunning aan 5.1.2e verleend voor de herbouw van de woonboerderij op het perceel 5.1.2e te Zwolle. Wij hebben geconstateerd dat er gebouwd is in afwijking van de verleende vergunning. Wij hebben onderzocht of wij voor de geconstateerde afwijkingen achteraf een vergunning kunnen verlenen. Dat is niet voor alle geconstateerde afwijkingen het geval. U bent allebei eigenaar van een helft van de woonboerderij. De dakkapel is gelegen op het gedeelte in eigendom bij 5.1.2e Daarom krijgt u allebei deze brief.

Wij leggen in deze brief uit hoe u een omgevingsvergunning kunt aanvragen voor de afwijkingen die wij wel willen legaliseren. Ook leggen wij uit dat wij voornemens zijn om handhavend op te treden tegen de dakkapel. In deze brief leest u wat dit betekent en wat u kunt doen als u het er niet mee eens bent.

We starten de brief met een zeer beknopte samenvatting van de voorgeschiedenis, waarin uiteengezet wordt wat er voorafgaand aan deze brief allemaal heeft plaatsgevonden. Daarna leest u welke afwijkingen wij hebben geconstateerd en welke afwijkingen gelegaliseerd kunnen worden en welke niet. Vervolgens leest u wat ons uiteindelijke voorgenomen handhavingsbesluit is en hoe u een zienswijze kunt indienen.

Voorgeschiedenis

Op 14 januari 2020 is er door 5.1.2e een conceptaanvraag ingediend voor het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning tot plattelandswoning (0193ESUITE1657132020). 5.1.2e is eigenaar van het achterste gedeelte

Datum 15 juli 2025
Ons kenmerk 0193ESUITE427792023

van de dubbele woonboerderij 5.1.2e . Deze conceptaanvraag hebben wij positief beoordeeld en heeft geleid tot uw aanvraag tot wijziging bestemmingsplan op 10 november 2020 (zaaknummer 0193ESUITE2379942020). Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de herbouw van de woonboerderij is dus een bestemmingsplanprocedure gevolgd. Dit bestemmingsplan was bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van het gewenste bouwinitiatief. In dit geval het wijzigen van de bestemming van een (voormalige) bedrijfswoning van een actief agrarisch bedrijf (melkveehouderij) naar een plattelandswoning met dubbele bewoning. Het ging bij deze bestemmingsplanprocedure dus over een juridische mogelijkheid en niet om een bouwplan an sich. Er is in dit stadium dus nadrukkelijk geen bouwplan goedgekeurd door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is op 23 mei 2022 vastgesteld door onze gemeenteraad.

Op 21 december 2021 heeft u een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente. In deze overeenkomst is onder andere het herbestemming van de agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning en deze splitsen in twee wooneenheden, sloop van ontsierende bebouwing en het vervangen van de gesloopte bijbehorende bouwwerken door moderne bebouwing opgenomen.

Op 28 oktober 2021 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het herbouwen van de boerderij (zaaknummer: 0193ESUITE2351552021). Deze omgevingsvergunning is aan u verleend op 9 december 2021. Op 11 oktober 2021 hebben wij de bouwwerkzaamheden stil moeten leggen. U was namelijk begonnen met de bouw van de boerderij zonder verleende vergunning. Deze bouwstop is op 16 december 2021 opgeheven omdat toen de vergunning wel was verleend.

In overleg met 5.1.2e heeft er op 22 mei 2023 heeft er een gesprek plaatsgevonden op locatie 5.1.2e Tijdens dit gesprek waar wethouder Rots, een directielid, een afdelingshoofd en een toezichthouder bij aanwezig waren is gesproken over het moeizame proces om tot de verbouw naar twee plattelandswoningen te komen. Tevens is gesproken over de geconstateerde afwijkingen van de verleende vergunning.

Op 20 oktober 2023 heeft onze toezichthouder een brief aan u gestuurd met een stand van zaken. In deze brief wordt aangegeven dat er een controle heeft plaatsgevonden, dat er een second opinion is gevraagd omtrent het welstandsadvies en dat wij onderzoeken of wij handhavend zullen optreden.

Op 18 juni 2024 heeft u een gesprek gevoerd op het stadskantoor waar werd aangekondigd dat wij voornemens waren om handhavend op te treden tegen de dakpannen en de dakkapel. Naar aanleiding van deze aankondiging heeft u een groot dossier aangeleverd waaruit volgens u volgt dat handhaving niet evenredig en noodzakelijk is. Dit dossier heeft u ook kunnen bespreken in een gesprek met onze burgemeester.

Datum 15 juli 2025
Ons kenmerk 0193ESUITE427792023

Naar aanleiding van het gesprek met de burgemeester hebben wij nog één uiterste poging gedaan om tot een aanvaardbare en juridisch houdbare oplossing te komen. Hierbij hebben wij een advies gevraagd aan een adviesbureau waarbij gevraagd is wat in deze situatie nog een aanvaardbare ruimtelijke oplossing, rekening houdend met de huidige omgevingskwaliteit van de directe omgeving en eventueel ook bezien vanuit een historisch perspectief is"

Op 1 juli 2025 hebben wij deze brief op het stadskantoor aangekondigd. Tijdens dit gesprek is uitgelegd dat wij afzien van handhaving inzake het pannendak en is afgesproken dit als vertrekpunt te nemen. Afgesproken is dat wij daarom in deze brief niet alle eerder door u ingebrachte standpunten bespreken.

Wat hebben wij geconstateerd?
Op 7 juni 2023 heeft een van onze toezichthouders een controle uitgevoerd op het perceel Herfterlaan 30. Het doel van deze controle was om te controleren of er gebouwd is volgens de op 9 december 2021 aan u verleende omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE2351552021.

Onder begeleiding van u heeft de toezichthouder een integrale bouwcontrole kunnen uitvoeren. Uit de controle blijkt dat niet conform de aangevraagde en tevens verleende vergunning is gebouwd. Er zijn verscheidene afwijkingen geconstateerd. De geconstateerde afwijkingen zijn beschreven in het controlerapport dat is toegevoegd bij deze brief (bijlage 1).

Voor de leesbaarheid van deze brief zullen wij hieronder de belangrijke afwijkingen bespreken die achteraf alsnog te vergunnen zijn en de afwijkingen waarbij wij achteraf geen vergunning voor willen verlenen.

1: De dakbedekking
U heeft een vergunning verkregen voor de herbouw van de boerderij, waarbij er sprake is van een riet gedekte kap. De woonboerderij is voorzien van een pannendak in plaats van een rieten dak. De woonboerderij is niet voorzien geweest van een rietenkap. Het wijzigen van de dakbedekking tijdens de herbouw is vergunningplichtig.

2: De dakkapel in het rechterdakvlak
U heeft een vergunning verkregen waarbij het rechterdakvlak een gesloten karakter heeft met zes dakramen. U heeft in het rechterdakvlak een dakkapel geplaatst. De afmeting is ca. 8,7 meter breed en hoogte voorzijde is ca. 1,63 meter. De afstand van de dakvoet van de dakkapel tot de goot is ca. 3,6 meter (schuine lijn over dakvlak). De voorzijde van de dakkapel is opgebouwd uit kozijnen in de kleur zwart voorzien van glasvlakken en een paneel in een regelmatige verdeling waarvan in aanzicht links van het blinde zwarte paneel twee te openen ramen zitten en rechts daarvan één te openen raam, vermoedelijk draai/kiep-ramen. Het dak van de dakkapel is gedekt met zink en het overstek is afgewerkt met een houten boeideel in zwart en aan de onderzijde zwart. De zijwangen van de dakkapel zijn afgewerkt met horizontaal gepotdekselde houten

delen in zwart. Het bouwen van de dakkapel is vergunningplichtig omdat niet aan de voorwaarden wordt voldaan voor het vergunningsvrij bouwen. De dakkapel is te hoog in het dak geplaatst. Ook na invoering van de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is de dakkapel niet vergunningsvrij geworden.

3: De constructieve scheidingswand tussen de keuken en de woonkamer is niet uitgevoerd.
De woonboerderij bestaat uit twee woningen. Het voorste gedeelte van de boerderij 5.1.2e waar u woont en het achterste gedeelte 5.1.2e waar de 5.1.2e woonachtig is. In het voorste gedeelte van de woonboerderij zou volgens de aangevraagde en verleende omgevingsvergunning een constructieve scheidingswand tussen de keuken en de woonkamer geplaatst worden. Deze constructieve wand is niet geplaatst. Er zijn stabiliteitswanden aangebracht. Deze constructieve ingreep is vergunningplichtig.

4: De deur tussen de twee woningen is niet gerealiseerd.
Uit de tekeningen behorende bij de omgevingsvergunning zou er een deur worden geplaatst, die toegang zou verschaffen tot elkaars woning. De deur is niet geplaatst. Er is geen toegangsdeur van de ene woning naar de andere. Daardoor is er sprake van niet één maar twee brandcompartimenten. Het veranderen van brandcompartimentering is niet mogelijk zonder vergunning.

5: Rookmelder in de woonkamer niet geplaatst.
Onze toezichthouder trof geen rookmelder aan in de woonkamer van 5.1.2e Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Deze rookmelder moet voldoen aan de wettelijke vereisten. Dit betekent dat de rookmelders onderling gekoppeld moeten zijn. Op 1 mei 2024 heeft onze toezichthouder telefonisch van u gehoord dat de rookmelders intussen wel geplaatst zijn. Wij vertrouwen erop dat deze rookmelder daadwerkelijk geplaatst is. Daarom hebben wij vooralsnog geen reden meer om hier handhavend tegen op te treden.

Overtreding
Zoals hierboven is beschreven heeft u gebouwd in afwijking van de verleende vergunning. De vergunning is verleend op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet heeft de Wabo vervangen. Wij zullen daarom moeten toetsen of het bouwen in afwijking van de verleende vergunning een overtreding is van deze Omgevingswet. Dit is het geval.

Volgens vaste rechtspraak (jurisprudentie) is het bouwen in afwijking van een verleende vergunning gelijk te stellen aan bouwen zonder omgevingsvergunning. U heeft immers geen omgevingsvergunning voor de bouw van de boerderij in deze geconstateerde staat.

Datum 15 juli 2025
Ons kenmerk 0193ESUITE427792023

Voor de bouw van de boerderij met een dakpannen dakbedekking (afwijking 1) en de dakkapel in het zijdakvlak (afwijking 2), de constructieve scheidingswand (afwijking 3) en het extra brandcompartiment (afwijking 4) is een omgevingsvergunning benodigd voor de omgevingsplanactiviteit bouwen, waarover u dus niet beschikt. Daarnaast is het bouwen en het gebruik in strijd met het omgevingsplan. Daarom wordt bij de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen ook de omgevingsplanactiviteit handelen in strijd met het omgevingsplan betrokken. Deze omgevingsvergunning heeft u nodig omdat ons omgevingsplan dit voorschrijft. Het uitvoeren van een bouw- en omgevingsplanactiviteit zonder omgevingsvergunning is verboden.
Ten slotte is het verboden om een bouwwerk dat gebouwd is zonder omgevingsvergunning in stand te laten. Dit zijn overtredingen van de Omgevingswet.

Legalisatieonderzoek
Zoals hierboven uiteengezet is er een aantal overtredingen geconstateerd. Voordat wij overgaan tot handhavend optreden dienen wij te controleren of er achteraf alsnog een vergunning verleend kan worden voor de geconstateerde overtredingen. Wij hebben een zeer uitvoerig legalisatieonderzoek uitgevoerd.

Wij zijn bereid om voor de dakbedekking van dakpannen (nummer 1), voor het verwijderen van de constructieve scheidingswand (afwijking 3) en het niet realiseren van de deur tussen de twee woningen (afwijking 4) achteraf een vergunning te verlenen. Daarom krijgt u de mogelijkheid om hiervoor een aanvraag in te dienen. Mocht u deze aanvraag indienen, en de vergunning wordt verleend, dan kunnen wij afzien van handhavend optreden op deze drie overtredingen.

Wij zijn niet bereid om achteraf een vergunning te verlenen voor de dakkapel (afwijking 2). Hieronder leggen wij uit waarom wij hiertoe niet bereid zijn.

Op 28 oktober 2021 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herbouw van de boerderij. Bij deze aanvraag zat, in afwijking van het vooroverleg, een bouwtekening met twee grote dakkapellen op het dak ingetekend. Om het proces voor de aangevraagde omgevingsvergunning te bespreken, heeft er op 18 november 2021 een gesprek op het stadskantoor plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (Bouwtektuur, gemachtigde) en namens de gemeente 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e Tijdens dit gesprek is aangegeven dat deze tekening met dakkappellen niet wordt goedgekeurd door de welstandscommissie en dat voor de snelheid van het proces het ook niet wijs is om het bouwplan in dat stadium te wijzigen. Vervolgens heeft u de aanvraag aangepast door een tekening met rieten dak zonder dakkapellen (revisietekening F van 22 november 2021). Daar is de welstandscommissie mee akkoord gegaan. Deze bouwtekening maakt ook onderdeel uit van de verleende vergunning.

In het kader van ons uitgebreide legalisatieonderzoek hebben wij onze welstandsadviseurs van Het Oversticht gevraagd of de afwijkende bouw in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Het Oversticht heeft op 29 maart 2023 aangegeven dat

Datum 15 juli 2025
Ons kenmerk 0193ESUITE427792023

de uitgevoerde situatie (dakkapel) sterk overeen komt met een bouwtekening d.d. 28-10-2021 waarover tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag negatief geadviseerd is. Het Oversticht verwijst naar haar advies met nummer R18815-2021 (bij deze brief toegevoegd als bijlage 2). Het Oversticht vindt de uitgevoerde dakkapel niet aanvaardbaar vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en vanuit redelijke eisen van welstand. De ingrepen vormen een te grote aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Naar aanleiding van de toezegging tijdens het gesprek met u op 22 mei 2023 en ons legalisatieonderzoek hebben wij de welstandsadviseur uit de provincie Friesland (Hûs en hiem) gevraagd om de verbouw zoals deze is uitgevoerd te toetsen aan onze redelijke eisen van welstand. Wij hebben Hûs en Hiem dus gevraagd om een second opinion. Wij hebben Hûs en hiem gevraagd omdat zij regionaal actief zijn en mede gespecialiseerd in agrarische erven en erfgoed. Hûs en hiem is net als onze welstandsadviseur Het Oversticht lid van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit.
Wij hebben de advisering(en) omtrent het bouwplan van onze eigen welstandscommissie Het Oversticht niet meegestuurd met onze adviesvraag aan Hûs en Hiem.

Wij ontvingen de second opinion van Hus en Hiem op 11 juli 2023 (bijlage 3). Op grond van de ingediende gegevens is deze commissie van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad van Zwolle vastgestelde criteria (gebiedsgerichte criteria gebiedsnummer 13 Buitengebied), niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ook de cultuurhistorische betekenis van het riet in combinatie met deze boerderijvorm wordt volgens Hus en Hiem te zeer aangetast. Hus en Hiem ziet onder andere problemen in de geplaatste dakkapel.

Naar aanleiding van deze afwijzing van Hûs en Hiem hebben wij de gerealiseerde situatie en de second opinion nogmaals beoordeeld. Wij hebben onderzocht of de omgeving niet al teveel is aangetast om hier strikt vast te houden aan ons afwegingskader (bestemmingsplan/cultuurhistorie) en of de feitelijke situatie gelet op alle factoren toch niet acceptabel is. Wij vinden de beoordeling van Het Oversticht en Hûs en Hiem juist. Voor het buitengebied is een gebiedsdekkende inventarisatie gemaakt door het Oversticht om de nog gave erven in dit gebied in beeld te brengen en te beschermen. De boerderij aan de 5.1.2e en het erf is na gemotiveerde inventarisatie aangeduid vanuit een onderzoeksrapport. De historische materialisering en detaillering is onderdeel van deze beoordeling. Het gaat hier om de historische materialisering. Het oude deel van het erf is oorspronkelijk 19de eeuws. Daarbij past de hoofdvorm van de boerderij met een zadeldak en wolfseinden en een rieten dak. Verder zijn de relatief gesloten zijkanten van de schuur/achterhuis en het relatief gesloten dak karakteristiek. Om het cultuurhistorische karakter van het historische erf te handhaven zijn deze componenten van belang

Ten slotte hebben wij een extern adviesbureau gevraagd om specifiek vanuit de omgeving en vanuit cultuurhistorie naar de uitgevoerde bouw te kijken. Bureau Moned

heeft ons van advies voorzien en concludeert dat een gesloten pannendak met wolfseind in dit zeer specifieke geval passend is binnen de omgeving (bijlage 4). Het bureau vindt de dakkapel niet passend. Vooral de omvang ervan staat niet in verhouding tot de geslotenheid van het oorspronkelijke dak en de lage gevels die cultuurhistorisch kenmerkend zijn voor de afleesbaarheid als boerderij in deze streek.

Gelet op deze uitvoerige heroverweging hebben wij besloten dat het ruimtelijk niet aanvaardbaar is om de gewijzigde uitvoering van het bouwplan met betrekking tot de dakkapel achteraf te legaliseren middels een omgevingsvergunning.

Menselijke maat
Ten slotte willen wij nog kort stilstaan bij het feit dat wij dit dossier niet lichtzinnig behandelen. Voorafgaand aan deze voorgenomen handhaving is de gehele historie, de procedure en de voorgenomen handhaving meermaals besproken met het bestuur, waarbij gekozen is voor deze gedeeltelijke handhavingsactie te starten.

Wij vinden het van belang dat deze overtreding wordt beëindigd
Handhavend optreden is gelet op het gehele proces, de erfgoedwaarde van het erf, de beoordeling van onze adviseurs, de uitgebreide second opinion en ons beleidskader een voorstelbaar gevolg. Wanneer het gaat om handelen in strijd met erfgoedwaarden kennen wij een hoge prioriteit aan handhavend optreden. Soms kunnen wij van handhaving afzien. Dat kan als de overtreding gelegaliseerd kan worden. Of als de overtreding heel beperkt is, vergeleken met de belangen. Beide situaties doen zich in uw geval niet voor. Daarom moet u de overtreding beëindigen.

Wij hebben het voornemen om handhavend op te treden tegen de dakkapel
Dit betekent dat wij van plan zijn om aan u een last onder dwangsom op te leggen. In deze brief leggen wij uit wat dit voornemen inhoudt. Later ontvangt u van ons het definitieve besluit. Daarin verplichten wij u om voor een bepaalde datum de overtreding(en) te beëindigen. Wij geven u daarbij ook mogelijke oplossingen om de overtreding(en) te beëindigen. Voldoet u niet, niet helemaal, of niet op tijd aan de last onder dwangsom, dan moet u een geldbedrag betalen. Dit geldbedrag heet dwangsom.

Het voorgenomen besluit
Wij zijn van plan u te verplichten om binnen één jaar na verzending van het besluit last onder dwangsom de overtreding(en) met de Omgevingswet blijvend te beëindigen.

Dit kunt u dan doen door de volgende herstelmaatregel(en):
- De dakkapel in de rechterzijgevel te verwijderen en verwijderd te houden.
  U mag deze eventueel vervangen door drie dakramen zoals weergegeven in bouwtekening 19-176-01, revisie F, 22-11-21 behorende bij uw omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE2351552021 (bijlage 5)

Voldoet u niet, niet helemaal, of niet op tijd, dan moet u een geldbedrag betalen.

Datum 15 juli 2025
Ons kenmerk 0193ESUITE427792023

Dit dwangsombedrag moet in verhouding staan tot de te dienen belangen (ruimtelijke ordening) en in verhouding staan tot de vereiste maatregelen. Wij hebben hier een inschatting gemaakt van de kostenraming voor de herstelmaatregelen om te voldoen aan de verleende omgevingsvergunning.

Ten slotte merken wij op dat, indien u de overtreding niet tijdig kunt beëindigen maar u wel veel inspanningen heeft verricht om de overtreding te beëindigen, u ons gemotiveerd om verlenging van de termijn kunt vragen. Dit kan zich ook voordoen indien er sprake is van overmacht. U kunt dan contact opnemen via 5.1.2i @zwolle.nl

Aanvraag indienen voor de dakpannen, de constructieve scheidingswand en het niet realiseren van de toegangsdeur tussen de twee woningen
Zoals eerder toegelicht zijn wij bereid om voor de geplaatste dakpannen (afwijking 1) , het verwijderen van de constructieve scheidingswand (afwijking 3) en het niet realiseren van de deur tussen de twee woningen (afwijking 4) achteraf een vergunning te verlenen. Daarom krijgt u de mogelijkheid om hiervoor een aanvraag in te dienen. Mocht u deze aanvraag indienen, en de vergunning wordt verleend, zullen wij afzien van handhavend optreden op deze drie overtredingen.

Om handhavend optreden te voorkomen dient u binnen twaalf weken, vanaf datum van deze brief, de benodigde vergunningaanvraag in te dienen.

Wij raden u aan om uw adviseur in te schakelen voor het doen van deze aanvraag omgevingsvergunning.

Mocht u vragen hebben over deze aanvraag dan kunt u contact opnemen met 5.1.2e 5.1.2e via 5.1.2e

Andere oplossing
Tijdens het gesprek van 1 juli 2025 heeft 5.1.2e voorgesteld om de dakkapel vergunningsvrij te "krijgen" door aanpassingen van de woning. Het staat u vrij om de overtreding op een andere manier op te lossen. Wij staan hier natuurlijk voor open. Wij hebben afgesproken dat er dan eerst een plan wordt ingediend om te toetsen of de ingrepen inderdaad tot een vergunningsvrije "oplossing" leiden.

Daarnaast kunt u ook reageren op ons voornemen door aan te geven waarom ons standpunt volgens u niet klopt.

Hooischuur
Tijdens ons gesprek van 1 juli 2025 is afgesproken dat de huidige afspraak met betrekking tot de hooischuur blijft staan. Deze afspraak houdt in dat de hooischuur situatie geparkeerd wordt tot het moment de in deze brief benoemde overtredingen zijn opgelost.

Datum 15 juli 2025
Ons kenmerk 0193ESUITE427792023

Voordat wij de dwangsom opleggen heeft u de mogelijkheid uw mening te geven
U kunt uw mening hierover schriftelijk of mondeling geven. Dat heet zienswijze. U kunt bijvoorbeeld uw mening geven over:

- de overtreding,
- wat u kunt doen om de overtreding ongedaan te maken,
- de hoogte van het te betalen geldbedrag,
- de termijn die wij van plan zijn u te geven voor het beëindigen van de overtreding[en],
- en andere zaken die een rol kunnen spelen.

U kunt dit doen door een brief, voorzien van dagtekening en handtekening, te sturen naar Gemeente Zwolle burgemeester en wethouders, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle ter attentie van 5.1.2e U kunt deze zienswijze ook mailen naar 5.1.2e @zwolle.nl of 5.1.2i @zwolle.nl Mocht u mondeling uw zienswijze kenbaar willen maken dan kunt u contact opnemen met mij als de behandelend ambtenaar.

Let op: u krijgt tot 2 september 2025 de tijd om uw zienswijze in te dienen.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat het verboden is een omgevingsplanactiviteit uit te voeren zonder omgevingsvergunning.
- Artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet in samenhang met artikel 2.25, 2.26 en 2.27 van het Bbl, waarin staat dat het verboden is een bouwactiviteit uit te voeren zonder omgevingsvergunning.
- Artikel 5.6 van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om een bouwwerk zonder Omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in stand te laten.
- Artikel 125, lid 1 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5:32, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht. Daarin staat dat de gemeente een last onder dwangsom mag opleggen
- Artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, waarin staat dat het mogelijk is om een zienswijze in te dienen.
- Artikel 4:9 van de Algemene wet bestuursrecht, daarin staat dat de keuze kan worden gemaakt om de zienswijze schriftelijk of mondeling in te dienen.

afgewogen

Datum 15 juli 2025
Ons kenmerk 0193ESUITE427792023

Heeft u vragen?
Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan kunt u contact opnemen met 5.1.2e via 06 - 5.1.2e

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
5.1.2e

5.1.2e

Bijlagen:
1: Constateringsrapport controle d.d. 7 juni 2023;
2: Negatief welstandsadvies d.d. 22-11-21 met referentie R18815-2021;
3: Second opinion Hus en Hiem;
4: Rapportage bureau Moned
5: Bouwtekening 19-176-01, revisie F, 22-11-21 behorende bij uw omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE2351552021;

Inspectieformulier bouw en/of gebruik

Zaaknummer:	0193ESUITE2702772021
Naam inspecteur(s): Functie-inspecteur(s):	5.1.2e Toezichthouder bouw
Geïnspecteerde locatie:	
Adres:	5.1.2e 8026 RB Zwolle
Kadastraal:	ZLE00AB976

NAW-gegevens overtreder:	

Naam:	5.1.2e	vergunninghoudster
Handelsnaam (uit KvK):		
(Correspondentie)adres:	5.1.2e	
Postcode:	5.1.2e	
Woonplaats:	Zwolle	
Telefoonnummer:	06 5.1.2e	
Hoedanigheid overtreder:	☒ eigenaar	☒ gebruiker
	☐ huurder	☐ <anders>
Overige informatie overtreder	Voorste deel van het pand is eigendom van 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e (5.1.2e Het achterste deel is eigendom van 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e . De vader van 5.1.2e is dhr. 5.1.2e . Hij adviseert en helpt met raad en daad de familie in het bouwproces. 5.1.2e woont niet aan 5.1.2e	

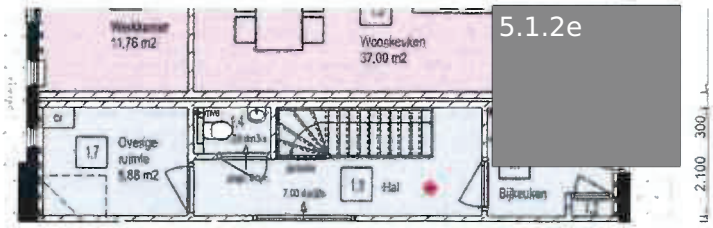
Datum en tijdstip waarneming: 7 juni 2023 om 15.00 uur

Werkwijze controlebezoek:
De voormalige boerderij is met omgevingsvergunning ver/herbouwd en gesplitst in twee woonhuizen. Voor de eindcontrole ben ik op genoemde datum en tijdstip ter plaatse gegaan om te controleren of de verbouw conform vergunning is verlopen. Voor deze controle is een afspraak gemaakt nadat er een bestuurlijk gesprek heeft plaats gevonden op 22 mei 2023.

Ik ben begeleid door 5.1.2e bewoonster van het voorhuis.
We zijn eerst naar het achterhuis gegaan om het interieur te controleren.
Daarna hebben we het exterieur rondom bekeken en aansluitend het interieur van het voorhuis.

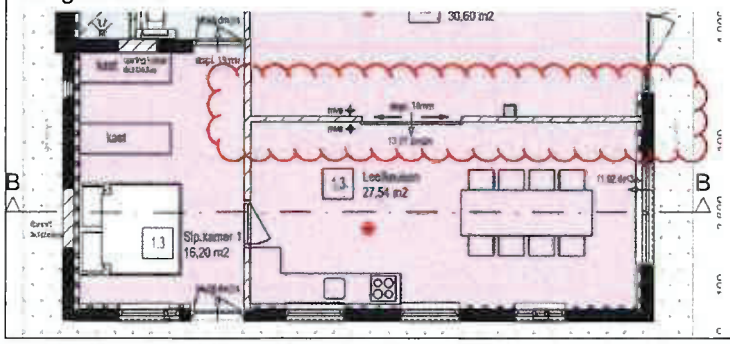
Er is gesproken over het vervolg van de beoordeling door onze constructeur van de "hooiberg". De bewoners voelen zich niet veilig bij de constructie van de hooiberg, die in het erfensemble landschappelijke cultuurhistorische waarde heeft. Na het verslag van de constructeur zal dat met Monumentenzorg worden gedeeld en een voorstel gedaan worden.
Daarna hebben wij afscheid genomen en heb ik het perceel verlaten.

Waarneming/constatering:
Ik heb geconstateerd dat er is gebouwd in afwijking van de verleende omgevingsvergunning.
Interieur achterhuis
In het interieur van het achterhuis is de doorgang naar het voorhuis niet uitgevoerd.



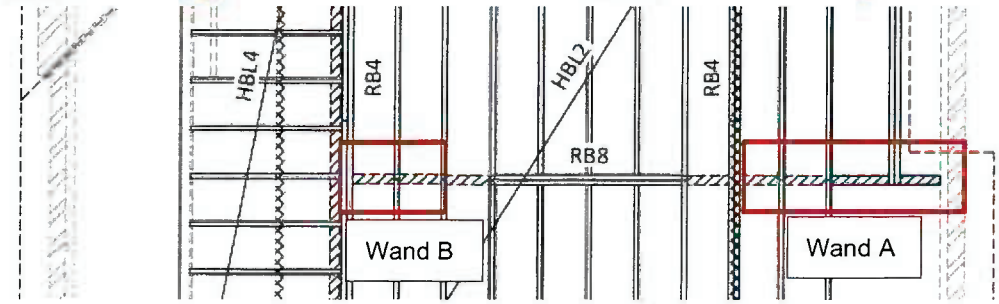


De openhaard is niet uitgevoerd. De verdieping is iets anders ingericht met schuine wanden op de overloop, maar ruimte indeling komt overeen met de bouwtekening van de vergunning.
Rookmelders zijn aangebracht, ventilatie is in orde, indeling conform tekening.
Interieur Voorhuis
De scheidingswand tussen woonkamer en leefkeuken is vervallen, er zijn stabiliteitswanden aangebracht.

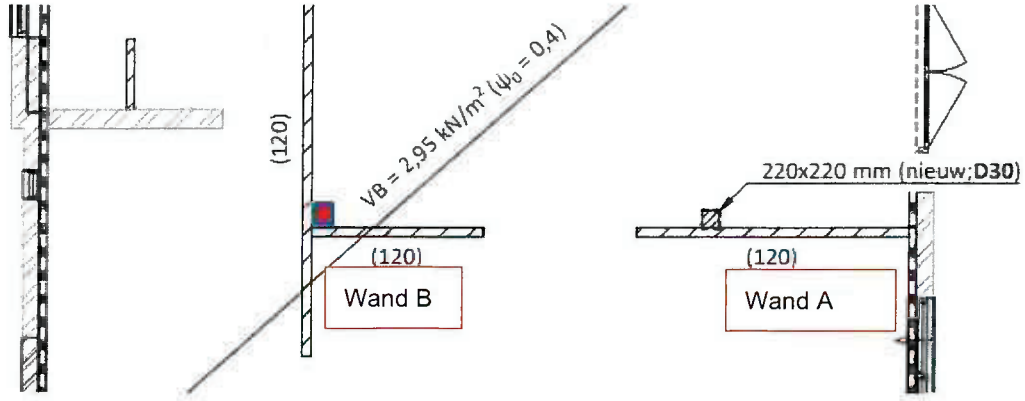








De tussenwand is in de constructieve berekening als oplegging voor de verdiepingvloer-balken gekozen. De overspanning is in de houtconstructie opgelost. Er is een houten kolom bijgeplaatst.



Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.
De deur van de slaapkamer begane grond is richting badkamer opgeschoven.
De indeling is verder conform vergunnings-tekening.



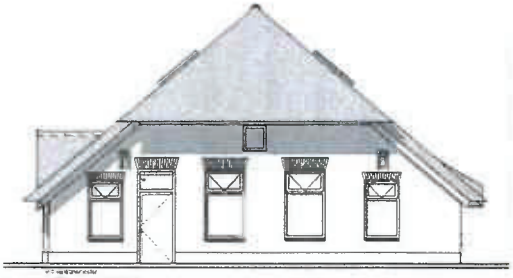
De trap is uitgevoerd met een onderkwart i.p.v. met een bovenkwart.

Op de verdieping is de tweede badkamer (nog) niet voltooid.

Exterieur boerderij

Aan de buitenzijde zag ik de volgende afwijkingen;

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet. Het gaat om keramische holle dakpannen in de kleur grijs/zwart. De nok en hoekkepers zijn gedekt met vorsten in dezelfde kleur. De vorm van de pan is vermoedelijk een verbeterde holle pan naar klassiek model.
2. De voorgevel is ingedeeld conform de verleende vergunning. De kozijnen zijn uitgevoerd conform vergunning voor wat betreft de bovenlichten. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing, wijkt af van de vergunning..



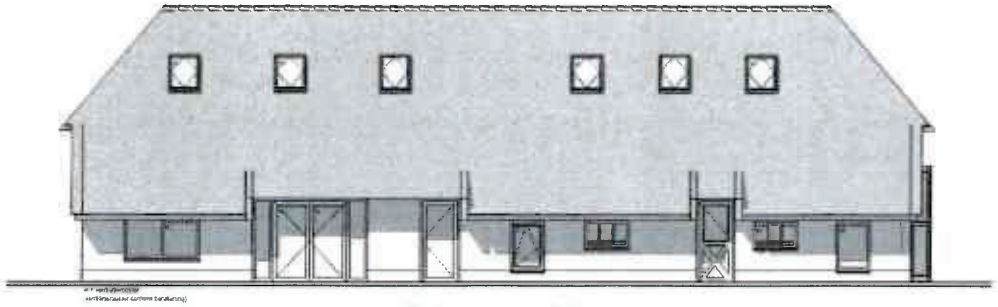
Voorgevel gewijzigd



3. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet heen en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde "opwippers",
   a. De zijgevel van het voorhuis komt overeen met de vergunningstekening
   b. De zijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De op de vergunning tekening getoonde, beide verticale ramen en de twee horizontale ramen met daartussen de toegangsdeur zijn niet uitgevoerd. Daarvoor is de nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de "voordeur". De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.
   c. Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast. De afmeting is ca. 8,7m breed en hoogte voorzijde is ca. 1,63m. De horizontale daklijn naar het dak is ca. 1,95m diep, de schuine lijn waarmee de dakkapel op het hoofddak aansluit, over het dakvlak is ca. 2,55m. De afstand van de dakvoet van de dakkapel tot de goot is ca. 3,6m (schuine lijn over dakvlak). De voorzijde van de dakkapel is opgebouwd uit kozijnen in de kleur zwart voorzien van glasvlakken en een paneel in een regelmatige verdeling waarvan in aanzicht links van het blinde zwarte paneel twee te openen ramen zitten en rechts daarvan één te openen raam, vermoedelijk draai/kiep-ramen. Het dak van de dakkapel is gedekt met zink en het overstek is afgewerkt met een houten boeideel in zwart en aan de onderzijde zwart. De zijwangen van de dakkapel zijn afgewerkt met horizontaal gepotdekselde houten delen in zwart;
   d. De indeling van de dakramen wijkt af.







Rechtergevel gewijzigd

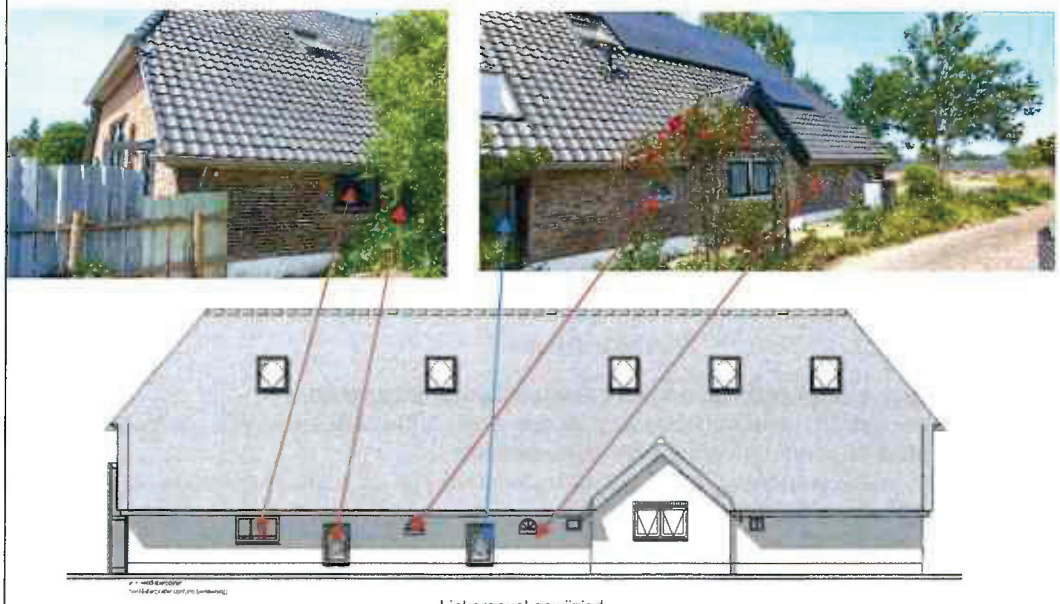
4. De achtergevel is afwijkend van de vergunning tekening uitgevoerd.
   a. De kleine gesloten met verticale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur.
   b. De grote staldeuropening is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de grote staldeuren zijn niet aanwezig.
   c. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.





Achtergevel gewijzigd

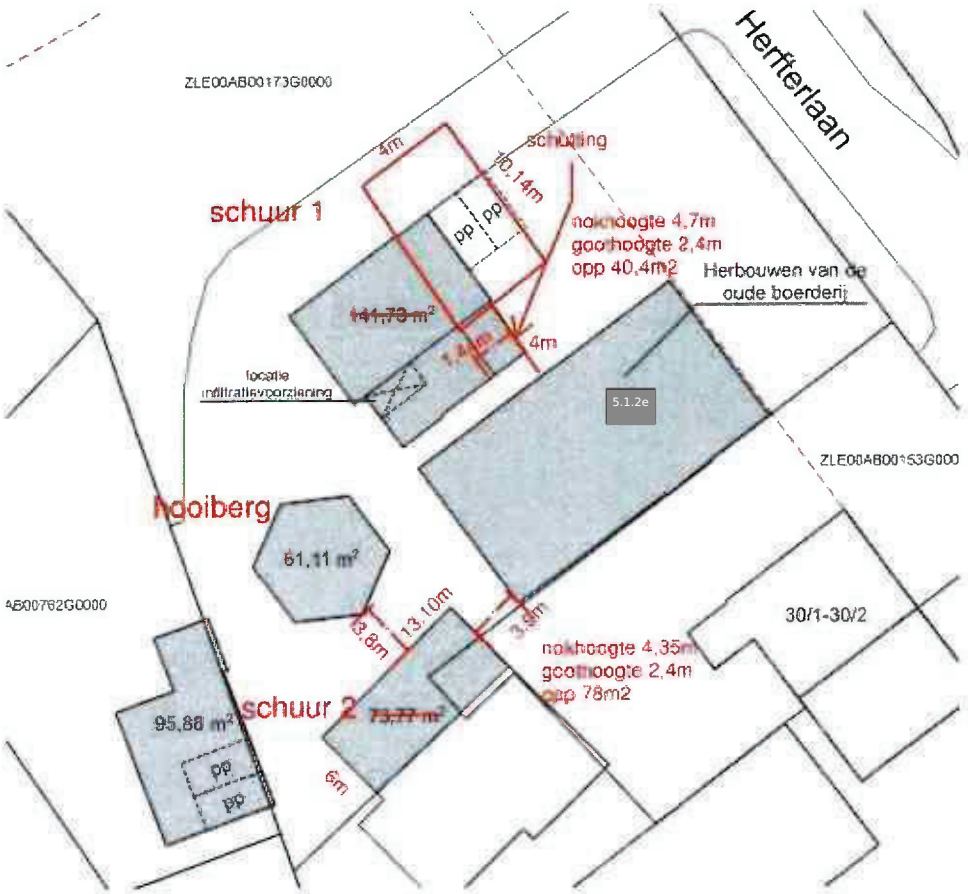
5. De linkerzijgevel is afwijkend van de vergunning tekening uitgevoerd.
   a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden;
   b. De halfronde stalraampjes zijn niet geplaatst naast de draaikiep-ramen;
   c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen;
   d. Het vaste raam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.



Linkergevel gewijzigd

6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht.

Bijgebouwen op het erf
Verder zijn aan bijgebouwen een “schuur 1” van ca 40 m2 en één bouwlaag haaks op de rechterzij gevel van de boerderij geplaatst met tussen het woonhuis en de schuur een schutting. Op het achtererf is een “schuur 2” geplaatst tegen de erfgrens met nr. 30-1 van ca 78m2. Deze schuren worden op de situatie schets van de vergunning tekening getoond, maar er zijn afwijkingen.



De grijze vlakken zoals op de vergunningstekening opgenomen zijn de vlakken van de oorspronkelijke bijgebouwen. In rood aangegeven, de nieuwe bijgebouwen, volgens controlebezoek (niet op schaal).

Schuur 1






Schuur 2





Uitwerking van constatering:

Uit de controle blijkt dat niet conform de verleende omgevingsvergunning is gebouwd.

1. Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.

De afwijkingen die geconstateerd zijn;
Exterieur;

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet. Het gaat om keramische holle dakpannen in de kleur grijs/zwart met de benodigde hulpstukken. De vergunning is verleend met een dakbedekking van riet omdat de cultuurhistorische waarde van het ensemble dat vereist. In het proces van vergunning-verlening is de oorspronkelijk gedachte dakbedekking met pannen na een negatief advies van monumenten/welstandcommissie gewijzigd in een dakbedekking met riet. Daarop is de omgevingsvergunning verleend.
2. De voorgevel is ingedeeld conform de verleende vergunning. De kozijnen zijn uitgevoerd conform vergunning voor wat betreft de bovenlichten. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing, wijkt af van de vergunning.
3. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde "opwippers",
   De rechterzijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand is doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de "voordeur". De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.
   Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast. De afmeting is ca. 8,7m breed en hoogte voorzijde is ca. 1,63m. De horizontale daklijn naar het dak is ca. 1,95m diep, de schuine lijn waarmee de dakkapel op het hoofddak aansluit, over het dakvlak is ca. 2,55m. De afstand van de dakvoet van de dakkapel tot de goot is ca. 3,6m (schuine lijn over dakvlak).De dakkapel is voorzien van kozijnen met glas en draairamen en zwart afgewerkt;
   De indeling van de dakramen wijkt af.
4. De achtergevel is afwijkend van de vergunning tekening uitgevoerd. De kleine gesloten met verticale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur. De staldeur is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de staldeuren zijn niet aanwezig. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.
5. De linkerzijgevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd.
   a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden;
   b. De halfronde stalraampjes zijn niet geplaatst naast de draaikiep-ramen;
   c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen;
   d. Het vaste raam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.
6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht.

Interieur achterhuis;

1. In het interieur van het achterhuis is de doorgang naar het voorhuis niet uitgevoerd.
2. De verdieping is iets anders ingericht maar overeenkomend met de bouwtekening van de vergunning. De openhaard is niet uitgevoerd, de overloop is voorzien van schuine wanden.

Interieur voorhuis;

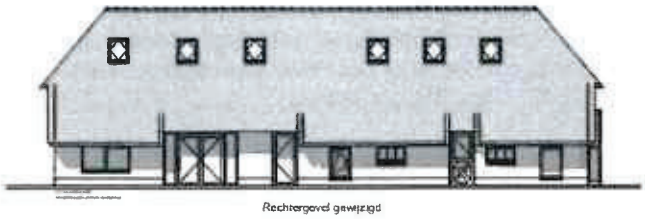
1. De scheidingswand tussen woonkamer en leefkeuken is vervallen, er zijn stabiliteitswanden aangebracht.
2. Op de verdieping is de tweede badkamer (nog) niet voltooid.
3. Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.

Bijgebouwen

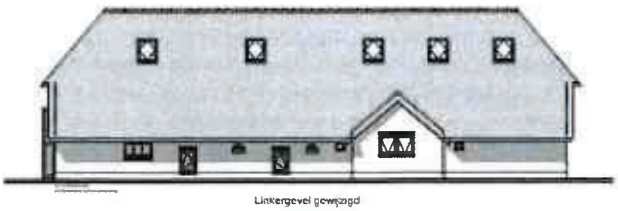
De bijgebouwen Schuur 1 en Schuur 2 zijn op de plaats van de oorspronkelijke bijgebouwen gebouwd. Voor deze bijgebouwen is geen omgevingsvergunning verleend..

geveltekeningen van de verleende omgevingsvergunning











voorgevel



rechterzijgevel voorhuis



rechterzijgevel achterhuis

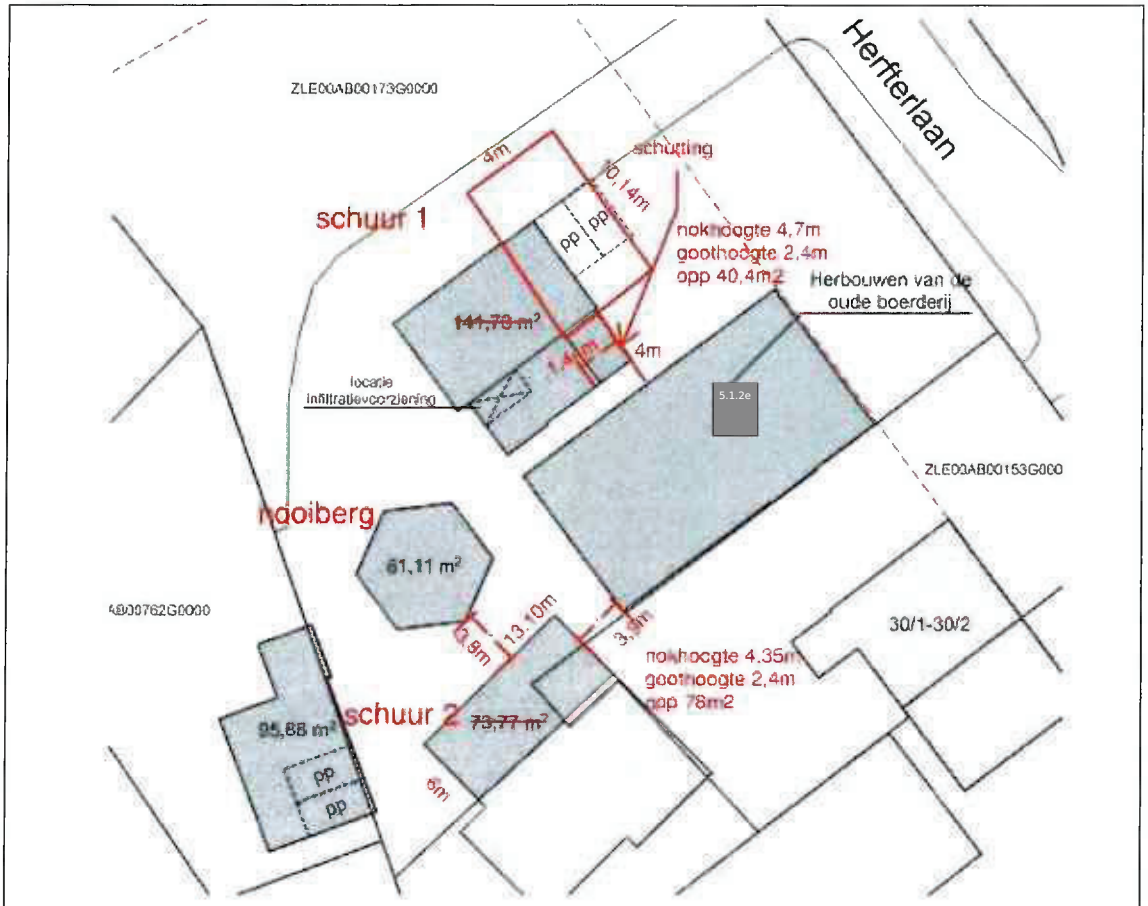


achtergevel





linker zijgevel



Overhandigde documentatie:
(opgevraagde gegevens/ inzicht van gegevens/ beantwoorde vragen van juridisch medewerker)

Onder ambtseed / ambtsbelofte opgemaakt,

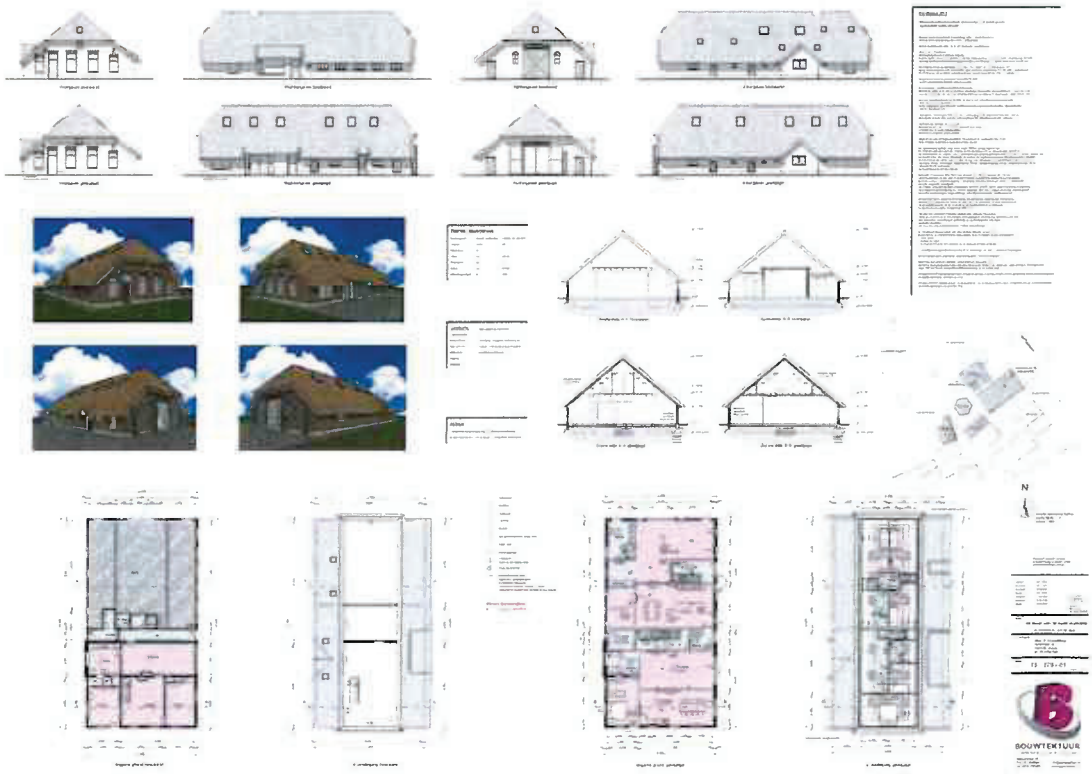
Dagtekening:	**Handtekening toezichthouder:**
9 juni 2023 en 19-06-2023 **aanscherping 24-04-2024**	5.1.2e .

BIJLAGEN

[foto's, tekeningen, kadastrale kaart e.d.]









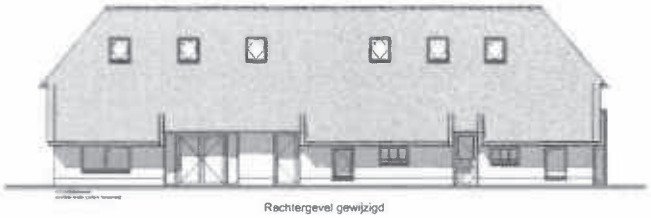
Achtergevel gewijzigd



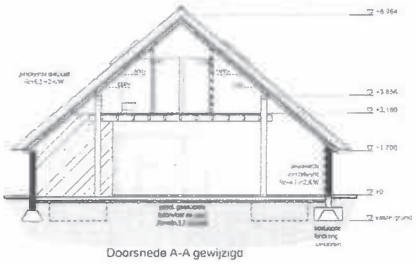
Linkergevel gewijzigd



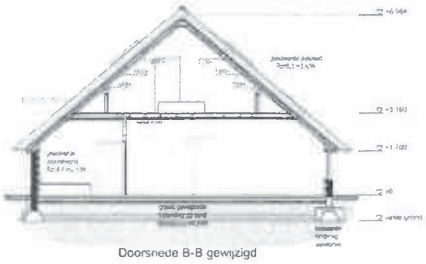
Voorgevel gewijzigd



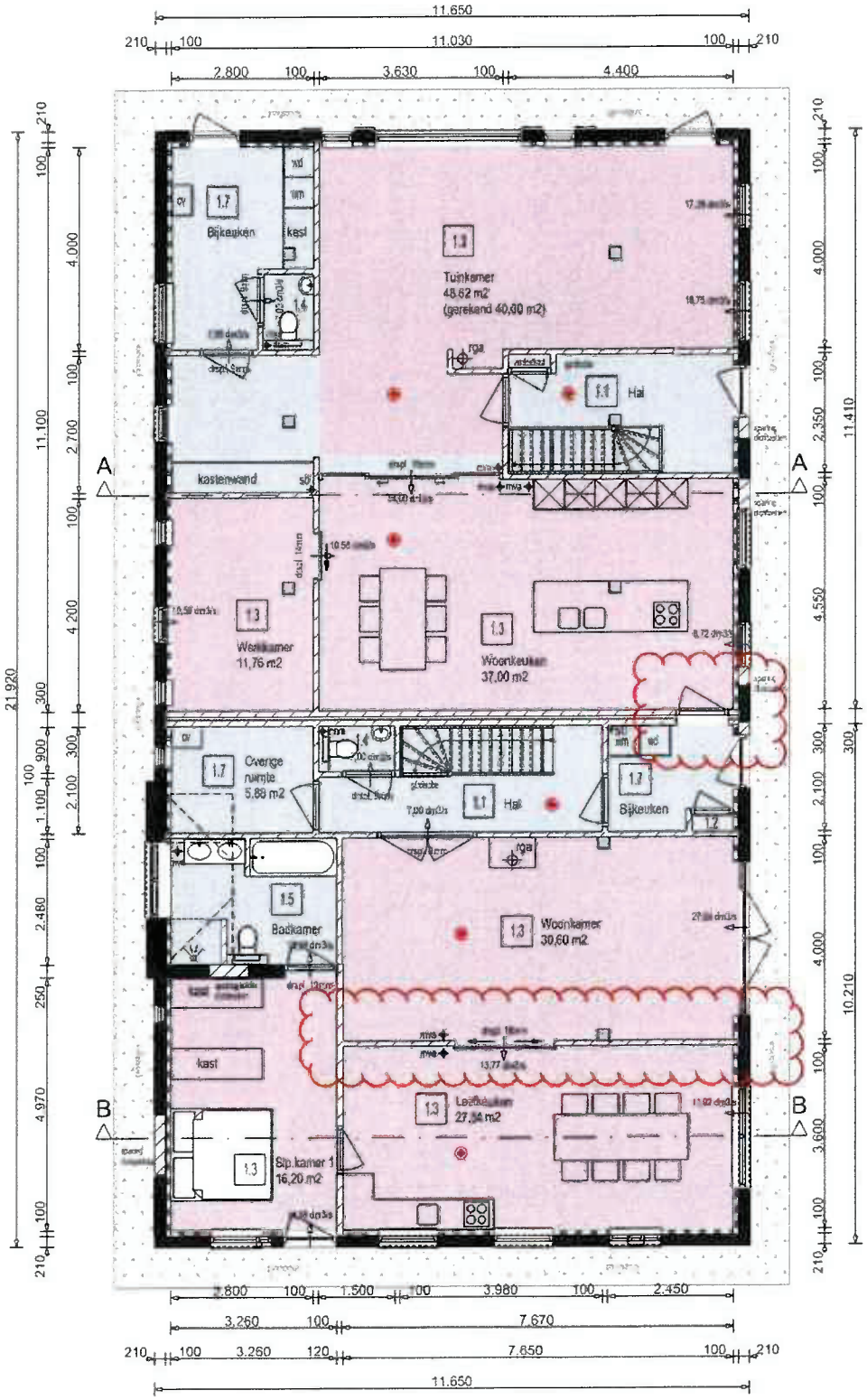
Rechtergevel gewijzigd



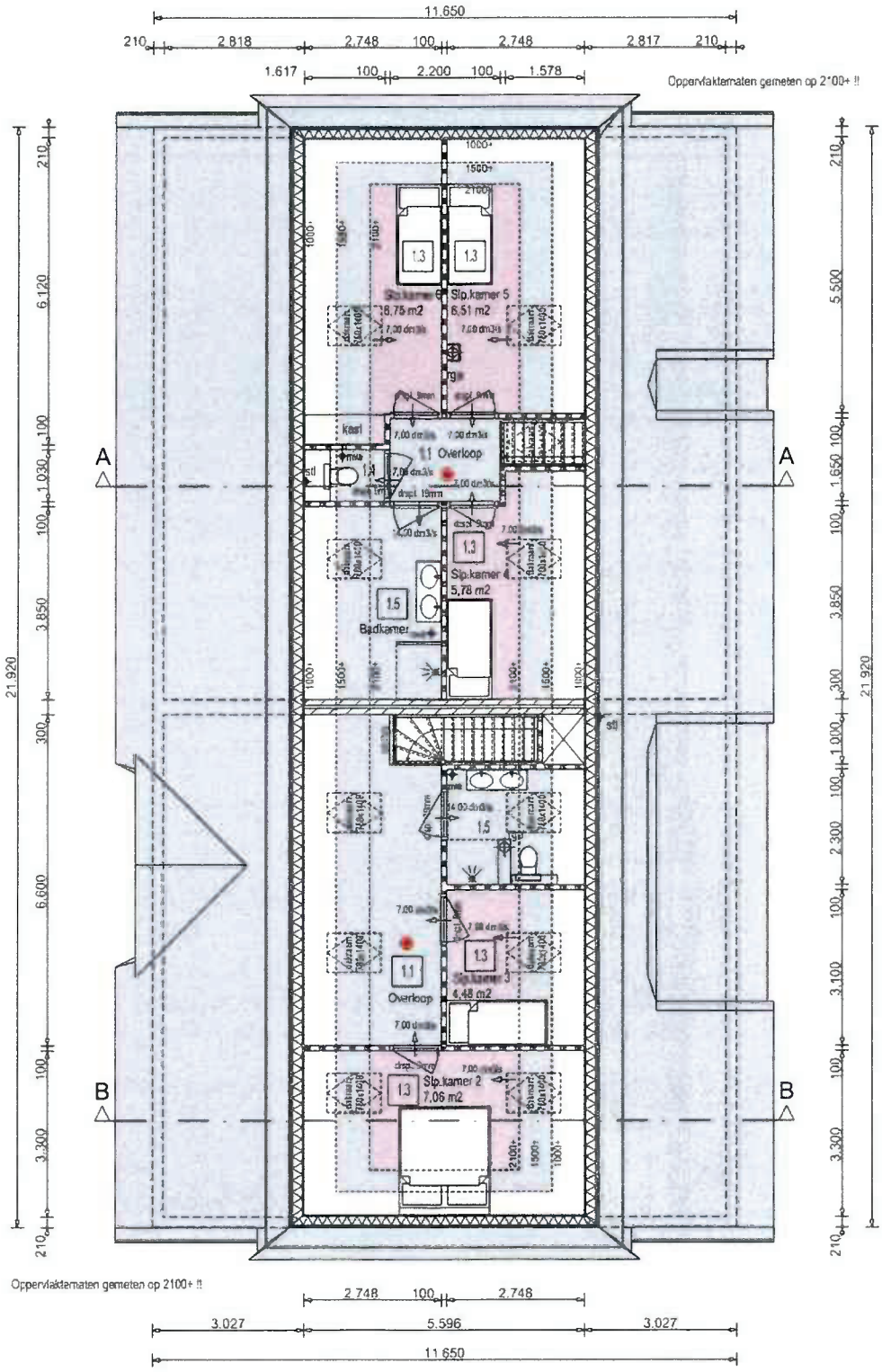
Doorsnede A-A gewijzigd



Doorsnede B-B gewijzigd



Begane grond gewijzigd



1e verdieping gewijzigd

Materiaal / kleurenrenvooi:

Gevels opgaand:	baksteen (hergebruiken)	rood-bruin (als bestaand)
Trasraam:	cement	grijs
Raamkozijnen:	hout	wit
Ramen:	hout	anthraciet
Deurkozijnen:	hout	wit
Deuren:	hout	anthraciet
Dakbedekking hellend:	riet	naturel

Het Oversticht

welstands-/monumentencommissie

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zwolle
Afd. Fysieke Leefomgeving, Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 22 november 2021

Ons Kenmerk: R18815-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2351552021
OLO-nummer:
Betreft: herbouwen van de boerderij
Adres: 5.1.2e
Inlichtingen bij:

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het herbouwen van de boerderij is op 15 november 2021 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer V4886-2021.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand met een aanwijzing als cultuurhistorisch waardenvol.
Redengevende omschrijving:
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur: Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen: Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 - 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria voor monumenten van belang:

- *De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.*
- *Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.*
- *Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.*

Beleid:

- *Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.*
- *Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.*

BEVINDINGEN De aanvraag betreft een wijziging voor de verbouw van een boerderij naar twee wooneenheden. Het beoordeelde schetsplan van 25 augustus jl. voldeed aan het welstandsbeleid. Toch is nu gekozen om opnieuw een aangepast plan in te dienen dat uitgaat van een grotendeels herbouw van de boerderij. Uit het bijgevoegde fotomateriaal blijkt dat hier al is mee begonnen en alleen de voorgevel nog overeind staat.
De overige aanpassingen grijpen terug op een niet positief beoordeeld plan van juli jl. en betreffen:
In de rechterzijgevel is een groot deel van de rechterzijgevel opgetrokken en in het dak komen twee grote dakkapellen. Deze drie ingrepen zijn gevat in een zinken kader. In het stalgedeelte twee ramen naar de grond doorgetrokken.
De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (m.u.v. het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).
In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis, zijn twee stalramen naar onder doorgetrokken en komen 5 forse dakramen hoog in de kap. De dakbedekking van de kap wijzigt van riet naar antraciet pannen.

De commissie heeft op basis van het beleid bezwaar tegen de ingrepen. Uitgangspunt voor het beleid bij monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden is het behoud van de oorspronkelijke hoofdvorm en uitstraling. De cultuurhistorische waardering ligt tevens in de typologie (boerderij met voor-en achterhuis en gesloten dakvlak) en detaillering en materialisering van het pand. Hieruit vloeit voort dat de grote ingreep in de rechtergevel, de dakkapellen en het wijzigen van de dakbedekking hier onvoldoende op aansluiten. De indeling van de rechtergevel is in zijn geheel te weinig afgestemd op de voor-achterhuisbenadering van de bestaande boerderijtypologie. De boerderij is van drie zijden (grotendeels) goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Een grotere ingreep waarbij de goot wordt opgetrokken is enkel denkbaar mits goed vormgegeven en niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Dat is hier niet het geval. De commissie adviseert uit te gaan van een gesloten kap dan wel een zeer bescheiden dakkapelletje op het voorhuis met een traditionele detaillering. Voor de entree van de woningen is een bescheiden opwipper, zoals in het goedgekeurde plan van 25-8-2021, in het riet denkbaar.
De ingrepen in de linkergevel zijn akkoord. Het aantal dakramen, positie en maatvoering is erg fors. De commissie adviseert de maatvoering terug te brengen en de dakramen iets lager te plaatsen. Ook zou er gekozen kunnen worden voor verschillende afmetingen waarbij voor de overloop kleine dakramen toegepast kunnen worden.

Ten slotte vraagt de commissie op basis van de materiaalstaat om een monster van de toe te passen steen voor een goede aansluiting van de voor- op de zijgevels.

CONCLUSIE **De welstands-/monumentencommissie concludeert dat het ingediende plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

TOT SLOT De welstands-/monumentencommissie ziet een gewijzigde aanvraag tegemoet.

Hoogachtend,



hûsenhiem

welstandsadvisering en monumentenzorg

B en W van de gemeente :
second opinion
Uw nummer :
Adr.bouwpl. : Herfterlaan 30
te ZWOLLE
Betreft bouwaanvraag van :
GEMEENTE ZWOLLE [redacted]

dossiernummer : W23SNE004-1
kosten : [redacted]
datum : 11-07-2023
conclusie : VOLDOET NIET

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden
administratie
(058) 233 79 30
e-mail
husenhiem@husenhiem.nl
www.husenhiem.nl
bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Geacht [redacted],

In het kader van de door u aangevraagde second opinion inzake de gerealiseerde wijzigingen aan de [redacted] te Zwolle deelt de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit hûs en hiem u het volgende mee.

Op grond van de ingediende gegevens is de commissie van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad van Zwolle vastgestelde criteria (gebiedsgerichte criteria gebiedsnummer 13 Buitengebied), niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De ter beoordeling voorliggende situatie is de gerealiseerde situatie. Deze situatie wijkt af van de vergunde situatie.

De woonboerderij kent een tweetal dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Naast de dubbelbestemming Archeologie kent de locatie ook de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.

> Het hoofdvolume is als volgt omschreven:
> *Het hoofdvolume is een boerderij van het hallenhuistype met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden. Op de nok twee gemetselde schoorstenen en rode nokvorsten. De voorgevel karakteristiek ingedeeld met een klein staand venster aan weerszijden van de hoofdingang en twee grotere staande vensters, alle voorzien van een bovenlicht. De schuine dakrand heeft een wit geschulpt boeibord. Eronder een klein vierkant zoldervenster en twee zeer kleine vierkante vensters. In het wolfseind een daklicht. De rechterzijgevel heeft in het woongedeelte moderne vensters. De dakrand boven het grote liggende venster is verhoogd. De baander is voorzien van vijf stalramen. De linkerzijgevel heeft een toegang onder een aangekapt zadeldakje. De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een schuurdeur aan weerszijden van een rechtgesloten baanderdeur.*

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
(058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Naast de structuur van het erf en de kenmerken van het hoofdgebouw zijn ook de aanwezige hooibergen benoemd. In de waardering wordt naast de gebouwen ook het erfensemble en erfstructuur benoemd.

> *Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak.*

Bij de beoordeling is de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1 en de daarin opgenomen omschrijving betrokken. De gebiedsgerichte welstandscriteria geven verder richting aan de beoordeling van het plan. De kritiek is op het volgende gericht.

Plaatsing.

- Het beleid is gericht op het behouden van de karakteristieke agrarische erven in het landschap. Kenmerkend zijn de erfindeling en de erfbeplanting. Het ensemble op het erf is gewijzigd. Het bijgebouw aan de rechterzijde van de boerderij is gesloopt. Dwars op de boerderij is halverwege een bijgebouw met overkapping geplaatst dat deels over gaat in een schutting. Het bijgebouw en de schutting is door de plaatsing en oriëntatie onvoldoende afgestemd op de richting van de boerderij en sluit het erf visueel te zeer af. Hiermee vormt het bijgebouw een aantasting van de omschreven openheid van het erf met doorzichten.
- Daarnaast vormt het bijgebouw een opdeling van het erf in een voorste deel en een achterste deel. De eenheid van het erf wordt hiermee doorbroken en het deelt de lengte van de boerderij op.

Massa en vorm.

- De boerderij is, op de voorgevel en twee delen van de zijgevels na, geheel vernieuwd. De kap is opgedikt en voorzien van dakpannen en goten. Daarnaast is de kap voorzien van een grote dakkapel en uitbouwen die door de gootlijn en de kap steken. De gewaardeerde geslotenheid van het dak, zoals benoemd in de waardering van de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1 in het bestemmingsplan, wordt te zeer aangetast door de dakkapel.
- De dakkapel is geplaatst op het oorspronkelijke schuurdeel van de boerderij en oogt hierdoor atypisch. Daarbij komt dat de dakkapel erg fors oogt in relatie tot de kap. De dakkapel tast de massacontour van de boerderij aan.

Gevels.

- De voorgevel en de achtergevel van de boerderij zijn in de waardering opgenomen. De voorgevel blijft intact, de achtergevel wordt geheel vernieuwd en kent globaal dezelfde indeling maar zal door het ontbreken van baanderdeuren de karakteristiek verliezen.
- De hooiberg is nog aanwezig maar is in een deplorabele staat. De gevelbeschieting is deels in hout en deels in een metaalplaat (damwand). De staat van de gevels is dermate armoedig dat van een exces sprake is.

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden
administratie
(058) 233 79 30
e-mail
husenhiem@husenhiem.nl
www.husenhiem.nl
bank
NL18 BNGH 0285 0223 50

Erfafscheiding.

- Een gebouwde erfafscheiding dient de relatie met het omringende landschap te respecteren. Door de schutting aan de rechterzijde halverwege de boerderij dwars op de boerderij te plaatsen is hiervan geen sprake. De relatie met het landschap wordt door het blokkeren van het doorzicht niet gerespecteerd.
- De erfafscheiding aan de linkerzijde bestaat uit houten palen en restanten van metaalbeplating. Deze erfafscheiding is inferieur van karakter en vormt een exces.

Detaillering, kleur en materiaal.

- De dakbedekking is gewijzigd van riet naar pannen. Hiermee is een belangrijk kenmerk van de boerderij verloren gegaan. Ook de cultuur-historische betekenis van het riet in combinatie met deze boerderijvorm wordt al te zeer aangetast.
- De toegepaste goten vervreemden het beeld van de boerderij verder.
- Ook de opdikking van het dak tast de verfijnde detaillering van de oorspronkelijke boerderij aan. Hier is geen sprake van een zelfde mate van aandacht.
- Het oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik is uitgangspunt bij verbouw of renovatie. Hier is het plan mee in strijd. Niet alleen het materiaal maar ook de kleurstelling van het dak en het lijstwerk vormt een strijdigheid.
- De toegepaste witte plint onder het nieuwe metselwerk in de zijgevels en de achtergevel geven de boerderij een atypisch gevelopmaak.
- De toepassing van een natuursteenplint onder het achterste nieuwe bijgebouw oogt atypisch en onvoldoende afgestemd op de traditionele detaillering.

Namens de commissie,

[redacted],
adviseur ruimtelijke kwaliteit.

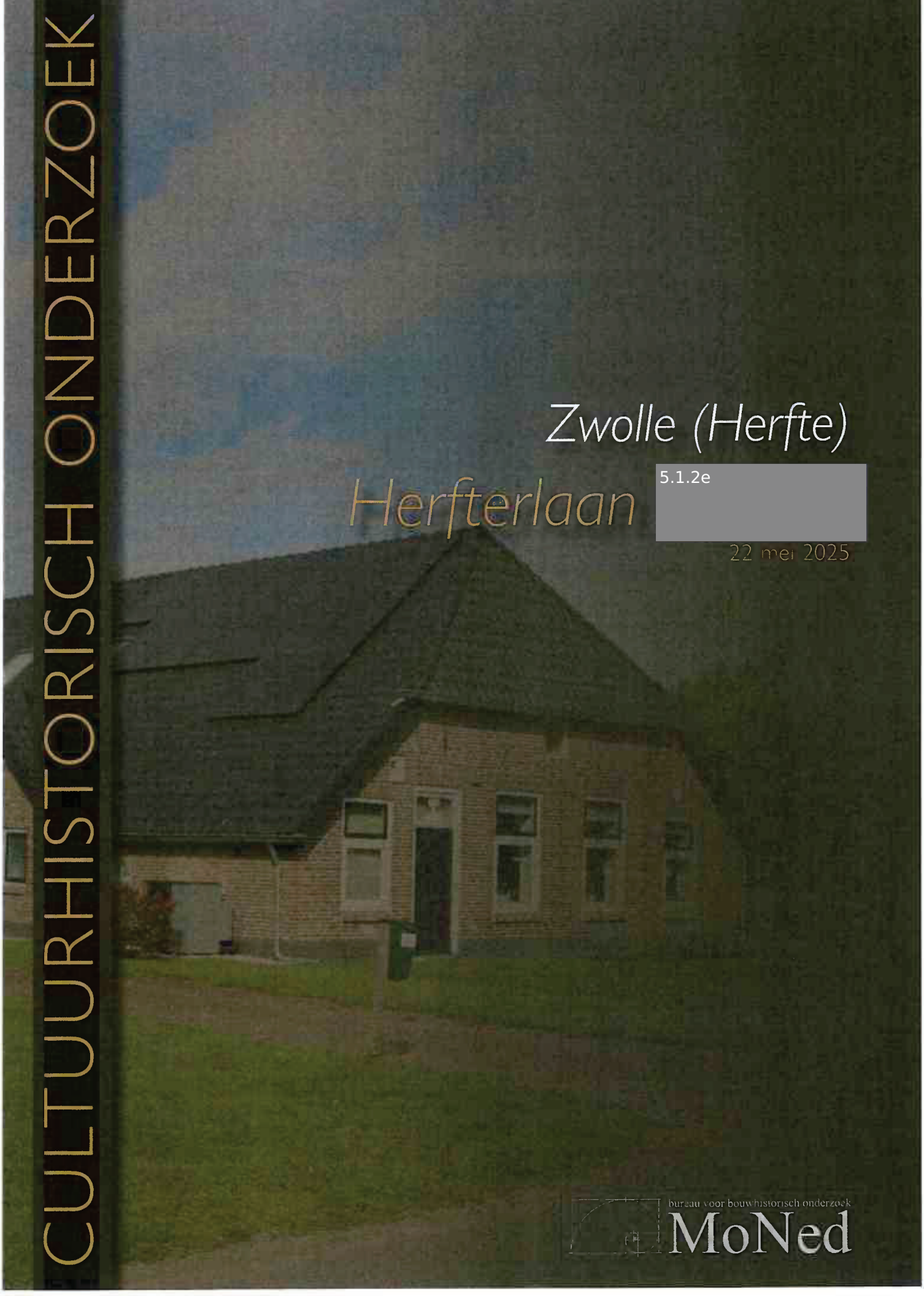
CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK

Zwolle (Herfte)

Herfterlaan

5.1.2e

22 mei 2025



bureau voor bouwhistorisch onderzoek
MoNed

COLOFON

Object:	Vm. boerderij
Type onderzoek:	Cultuurhistorische verkenning
Datum onderzoek:	april 2025
Doel:	Het in kaart brengen van mogelijk aanvaardbare ruimtelijke oplossingen vanuit een cultuurhistorisch perspectief voor de huidige situatie, waarbij rekening gehouden wordt met de huidige omgevingskwaliteit
Datum rapportage:	22 mei 2025
Versie:	2.0 Definitief

Verantwoordelijken:

Bouwhistorisch onderzoek:	MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek
Contactpersoon:	[redacted] (Bouwhistoricus B.N.B.) [redacted] [redacted] LEIDEN
Redactie:	Ideletter
Contactpersoon:	[redacted]
Afbeeldingen:	MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek (tenzij anders vermeld)
Afbeelding voorpagina:	Het pand in de huidige situatie

Copyright ©: Leiden, 2025

Op dit document berusten auteursrechten. Niets uit deze uitgave mag worden vervielvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek te Leiden.

Archiefmateriaal en afbeeldingen van derden zijn uitsluitend bedoeld ter ondersteuning van het bouwhistorisch onderzoek. Auteurs en bronvermeldingen worden hierbij zo goed mogelijk vermeld. Mochten er onbedoeld auteursrechten zijn geschonden dan verzoeken wij u contact op te nemen met MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek te Leiden.

CULTUURHISTORISCHE ONDERZOEK

Zwolle (Herfte)

Herfterlaan

5.1.2e

22 mei 2025



bureau voor bouwhistorisch onderzoek
MoNed



INHOUDSOPGAVE

0	VOORWOORD	6
1	ALGEMENE GEGEVENS	7
2	INLEIDING	8
3	HISTORISCHE EN RUIMTELIJKE CONTEXT	11
	2.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis	11
	2.2 Ontwikkeling boerderijen ten oosten en zuiden van Zwolle	14
	2.3 Bouwgeschiedenis	17
4	CONCLUSIE	24

AFBEELDING p. 4:
De Herfterlaan met de nummers
5.1.2e

VOORWOORD

In 2021 werd een omgevingsvergunning (met kenmerk R19085-2021) verleend voor het vrijwel volledig afbreken en opnieuw opbouwen en splitsen van de boerderij die was gelegen aan Herfterlaan [redacted] te Zwolle[1]. Bij de uitvoering van de werkzaamheden is afgeweken van de vergunning, met name waar het de vormgeving en de toegepaste materialen van de kap betreft. Een second opinion met betrekking tot de toetsing van de redelijke eisen van de welstand is op 11 juli 2023 afgegeven door Hûs en hiem.[2]

Op verzoek van de gemeente Zwolle, afdeling Ruimtelijke Planvorming, is door ondergetekende onderzocht of er vanuit een cultuurhistorisch perspectief nog aanvaardbare ruimtelijke oplossingen mogelijk zijn voor de huidige situatie, waarbij rekening gehouden wordt met de huidige omgevingskwaliteit. Eventuele juridische aspecten met betrekking tot het afwijken van de omgevingsvergunning of handhaving blijven in dit rapport nadrukkelijk buiten beschouwing.

Het onderzoek is volledig onafhankelijk uitgevoerd in april 2025. Daarbij is de Uitvoeringsrichtlijn Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling (URL 2007) gevolgd.

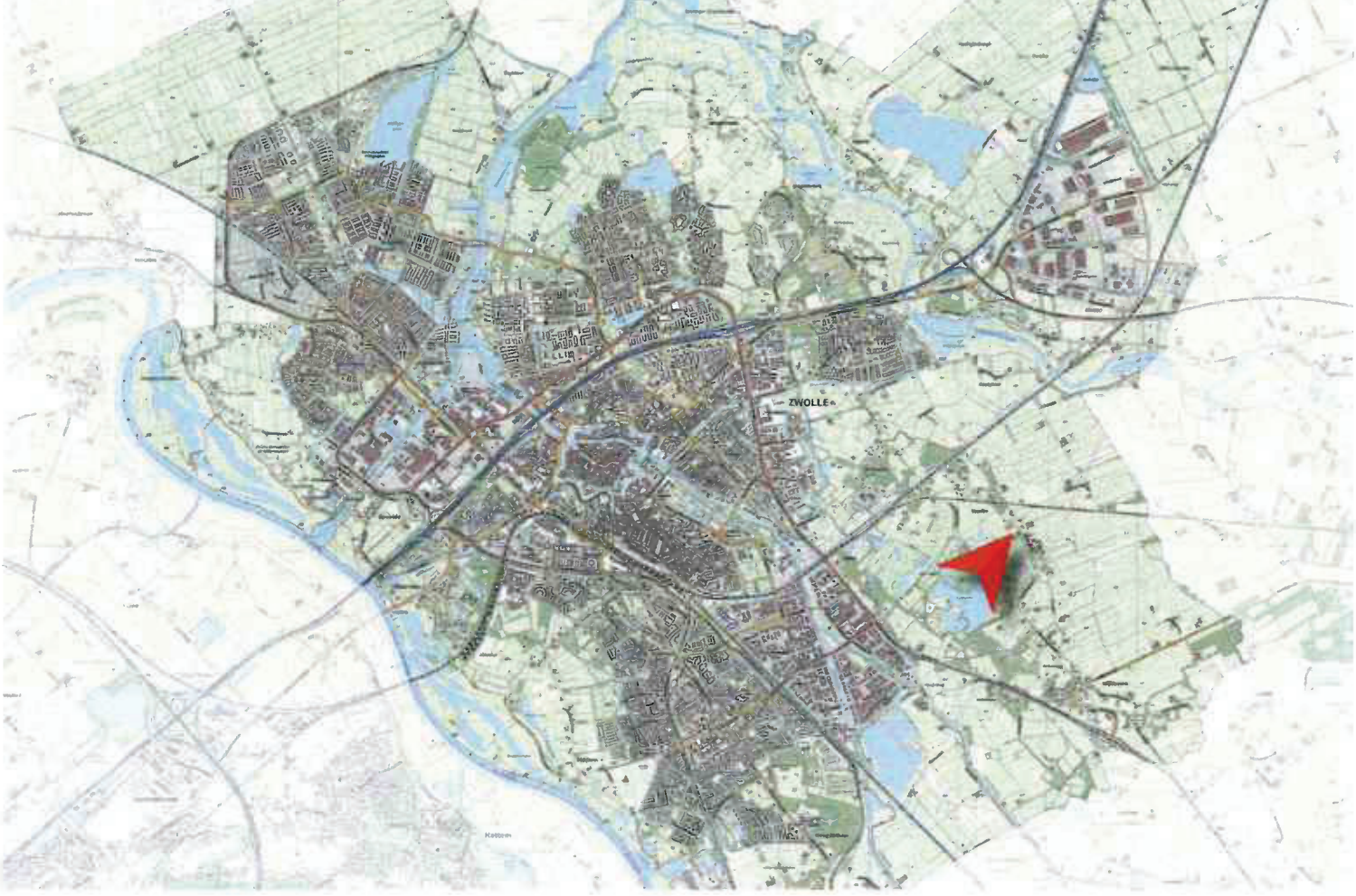
Leiden, 22 mei 2025

[redacted]

bouwhistoricus, (Bond van Nederlandse Bouwhistorici)

1] Noot: Sinds de splitsing betreft de voorste helft nummer 30 en de achterste helft 30A

2] Noot: Dossier W23SNE004-1



ALGEMENE GEGEVENS

Provincie:	Overijssel
Gemeente:	Zwolle
Plaats:	Herfte
Kadastrale gemeente:	ZLE00
Kadastrale sectie en nummer:	AB | 975 en 976
Hoofdadres:	Herfterlaan 5.1.2e
Postcode:	8026 RB
Beschermd stadsgezicht:	Nee
Monumentenstatus:	Geen (cultuurhistorisch waardevol object)

1

AFBEELDING:
Een fragment van de topografische kaart van Zwolle, september 2022



2

INLEIDING

De oorspronkelijke boerderij werd gebouwd in 1880 en maakte deel uit van het historisch landschap ten zuiden en zuidoosten van Zwolle in de voormalige gemeente Zwollerkerspel. In oktober 2002 vond er in opdracht van de gemeente Zwolle een cultuurhistorisch onderzoek plaats dat werd uitgevoerd door Buro 2. Dit heeft geresulteerd in de *'Inventarisatie Historische Boerderijen in de gemeente Zwolle'*. De inventarisatie bestond uit twee delen, te weten: Deel 1: *Het onderzoek naar de boerderijen* en Deel 2: *De landschapsontwikkeling*. De beide delen zijn belangrijke bronnen voor dit onderzoek.[1] Ook is dank verschuldigd is aan [redacted] mede-auteur van deze inventarisatie.

Naar aanleiding van de wijziging van de Ruimtelijke Verordening van 1 juli 2012 (art. 3.1.6, lid 5, onderdeel a) liet de gemeente Zwolle twee nieuwe inventarisaties uitvoeren van de cultuurhistorische waarden van de verschillende objecten in het buitengebied. De eerste betreft *'Een cultuurhistorische quickscan onderzoeksgebied*

AFBEELDING:
De voorgevel van de boerderij in de huidige situatie

Noot: Momenteel wordt in een uitgebreidere meerjaren boerderij inventarisatieproject uitgevoerd. Deze is ten tijde van dit onderzoek niet beschikbaar. De in dit rapport opgenomen conclusies zijn gebaseerd op de nu aanwezige gegevens en kan na gereedkoming van het project worden bijgesteld.

Buitengebied' die in oktober 2013 is uitgevoerd door Monumenten Advies Bureau (MAB) te Nijmegen. Deze is door het bureau beschikbaar gesteld voor dit onderzoek. Een tweede inventarisatie is in oktober 2013 door stichting Het Oversticht uitgevoerd. Hiervan is door de opdrachtgever alleen de informatie met betrekking tot 5.1.2e beschikbaar gesteld.

De beide inventarisaties hebben geleid tot de bepalingen omtrent cultuurhistorie uit het bestemmingsplan 5.1.2e Waarde Cultuurhistorie I[1] die voor dit pand beschreven staan onder 3.3 cultuurhistorie; Karakterisering :

- "Landschap; Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet..
- Erfensemble en erfstructuur; Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.
- Gebouwen Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel.

De verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte blijft bestaan, daar wordt geen inbreuk op gepleegd. Tevens wordt in de beoogde nieuwe situatie ook het oude erfensemble intact gelaten, de nieuwe bijgebouwen komen op de plaats te staan van de bestaande bijgebouwen maar zijn kleiner. Daarmee blijft de strooiing van de bebouwing op het perceel intact zoals ie ook in de bestaande situatie aanwezig is, de volumes verminderen. De figuren op bladzijde 30 en 31 van deze toelichting laten dat ook goed zien. Ook is daarbij zichtbaar dat bijvoorbeeld de hooiberg

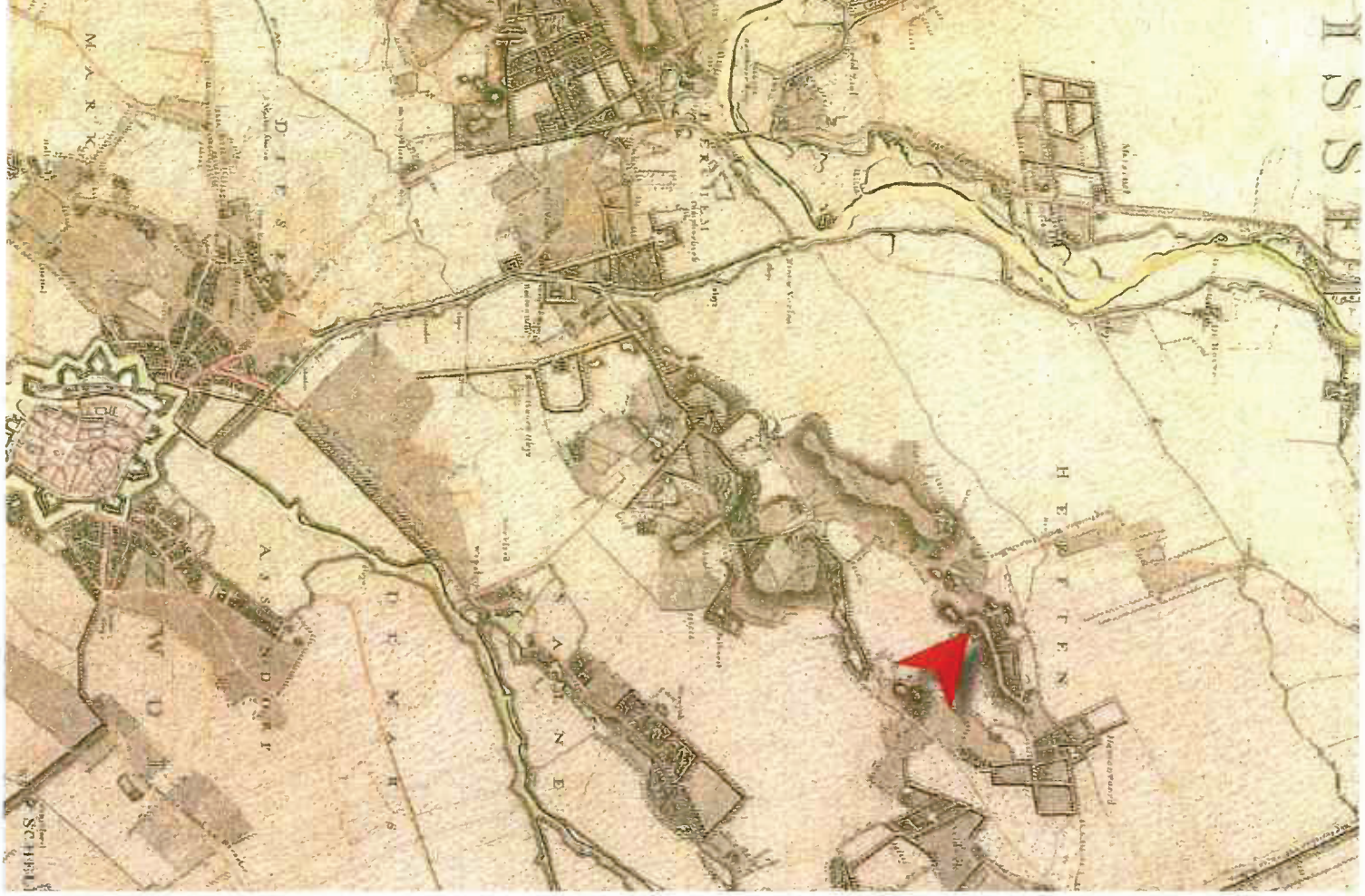
Bron: bestemmingsplan Buitengebied, Herfterlaan 30
Status: vastgesteld
Plan identificatie:

als vorm weer terugkeert als vernieuwd bijgebouw. Ook de bestaande boerderij blijft deels staan, maar wordt opnieuw opgebouwd, verduurzaamd en gemoderniseerd waarbij de uiterlijke verschijningsvorm intact blijft. Het agrarisch karakter dat zo cultuurhistorisch waardevol is blijft op deze wijze aanwezig.."

De inventarisaties zijn vrij globaal. Van de boerderij is geen bouwhistorische verkenning of opname met cultuurhistorische waardestelling uitgevoerd, voorafgaand aan het slopen van de boerderij, waardoor niet meer is na te gaan of er mogelijk cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de Uitvoeringsrichtlijn Bouwhistorisch onderzoek (URL 2007), verloren zijn gegaan. Aangezien de bouwhistorische informatie die het object had kunnen bieden verdwenen is, kan dit onderzoek niet het bouwhistorische onderzoek dat had moeten plaatsvinden vervangen.

Om een antwoord te geven op de vraag of de huidige situatie vanuit een cultuurhistorisch perspectief acceptabel is of welke oplossingen die eventueel alsnog aanvaardbaar maken, is op basis van de bovengenoemde documenten en de huidige verschijningsvorm (exterieur) van de boerderij gekeken naar de algemene cultuurhistorische ontwikkeling van de omgeving en boerderijen in het algemeen. Aan de hand hiervan is onderzocht in hoeverre de huidige situatie binnen deze cultuurhistorische ontwikkeling past of hiervan afwijkt.

Om de geldende richtlijn, de URL 2007, zoveel mogelijk te kunnen volgen, wordt eerst ingegaan op de landschappelijke ontstaansgeschiedenis en de historische en ruimtelijke context van de boerderij. Hierbij wordt apart ingegaan op de karakteristieke kenmerken van streekgebonden boerderijen. Daarna wordt de bouwgeschiedenis van het pand weergegeven en een beschrijving van het exterieur van de huidige situatie. Hierna volgt de conclusie waarin eventuele acceptabele mogelijkheden zijn opgenomen.



HISTORISCHE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

3

3.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis

Met het wegsmelten van het ijs na de laatste ijstijd van ongeveer 13.000 jaar geleden en het ontstaan van zandverstuivingen daarna hebben zich ten zuiden en oosten van Zwolle verschillende zandbanken gevormd die noordwest-zuidoost georiënteerd zijn. Deze verhoogde zandruggen werden van oudsher bewoond, bijvoorbeeld in de buurtschappen Zalné, Veldhoek, Herfte en Wijthmen ten oosten van Zwolle. Behalve voor bewoning werden deze zogenoemde essen ook gebruikt voor de akkerbouw, terwijl de natte, lager gelegen delen alleen geschikt waren als wei- en hooiland. Hier werden ook plaggen gestoken, die samen met de mest werden gebruikt voor het vruchtbaar maken van de hogere zandgronden.

De buurtschap Herfte ligt op zo'n es en behoort tot de vroegst bewoonde locaties in deze streek. In het midden van de zandrug loopt de Herfterweg, die lange tijd een zandweg betrof. Uit de

AFBEELDING:
Een fragment van de Hottinger atlas van Zwolle van 1787
Bron: https://www.geoportaaloverijssel.nl/metadata/dataset/74d9ec7b-aec7-4ecd-a7cc-1595738a6096



12

AFBEELDING:
De kadastrale minuut van circa 1830 met het gehucht Herfte en de locatie waar in 1880 de boerderij gebouwd zou worden
Bron: RCE; MIN04062G01

kadastrale minuut van circa 1830 blijkt dat de buurtschap in die tijd uit acht boerderijen bestond, die alle aan de oostzijde van de weg lagen. Aan deze zijde van de zandrug, 'de Marshoek', betroffen de lager gelegen delen met name weilanden die waren ingedeeld volgens een rechthoekige verkaveling. De westzijde van de rug was overwegend in gebruik als 'bouwland'. De lager gelegen delen, De Agterbelds Landen, werden vooral als hooiland gebruikt.

Tot 1967 maakte de buurtschap deel uit van de zelfstandige plattelandsgemeente Zwollerkerspel. Daarna werd deze door de gemeente Zwolle ingelijfd. Deze herindeling markeerde een periode van ingrijpende verandering, waarbij het landelijke karakter van het gebied gaandeweg plaatsmaakte voor stedelijke uitbreiding. Ook de buurtschap Herfte raakte steeds verder bebouwd. Daar waar er tussen het einde van de 19e eeuw tot de tweede helft van de 20e eeuw het aantal kleine boerderijen was uitgebreid tot tien, waaronder het onderzochte pand, vond er in het laatste kwart van de 20e eeuw bij de boerderijen



AFBEELDINGEN:
Een indicatie van de gebiedsontwikkeling ten zuidoosten van Zwolle via www.topotijdreis.nl

schaalvergroting plaats met het realiseren van verschillende bijgebouwen en grotere stallen. Daarnaast nam ook het aantal vrijstaande woonhuizen toe, waardoor de 5.1.2e meer bebouwing kreeg.

Ook Zwolle werd aan de zuidoostzijde flink uitgebreid. Daarbij veranderde het agrarische gebied steeds verder in recreatiegebied en een uitloopzone voor stadsbewoners. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van de Wijthmenerplas, die is ontstaan uit zandwinning, en de ontwikkeling van een golfterrein, Golfclub Zwolle.[1]

1] Noot: Er zijn plannen om dit terrein, dat is gelegen in de Marsweteringlanden, uit te breiden van achttien naar zevenentwintig holes

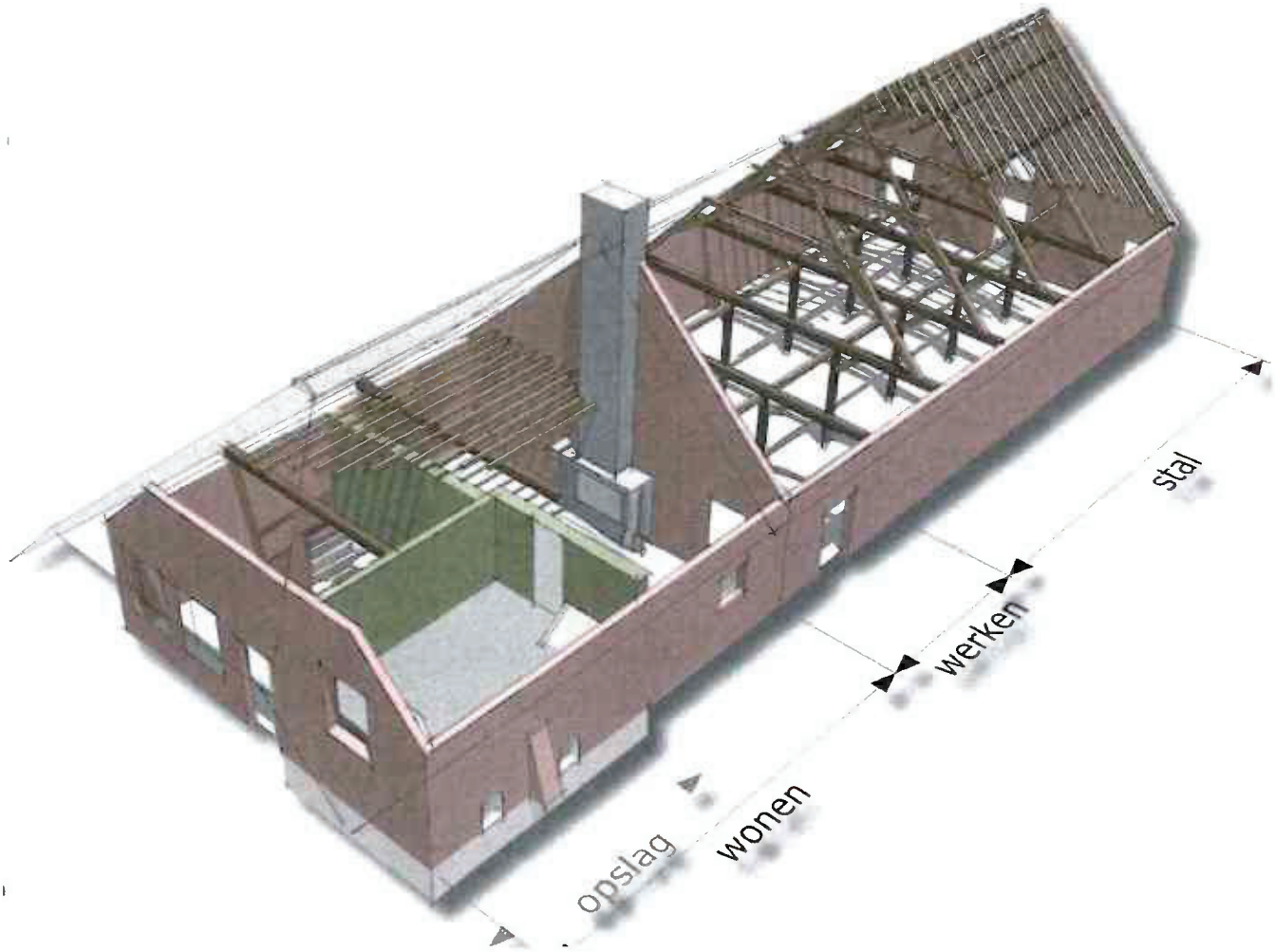
3.2. Ontwikkeling boerderijen ten oosten en zuiden van Zwolle

Boerderijen hebben van oudsher een belangrijke relatie met het omringende landschap. Dit landschap bepaalde voor het overgrote deel de bedrijfsvoering en daarmee ook de typologie van de boerderijen met hun streekeigen kenmerken. Door de eeuwen heen werden de gebouwen zowel in- als uitwendig gemoderniseerd en aangepast of uitgebreid naargelang de behoeften van het bedrijf en zijn bewoners. De functionaliteit was hierbij veelal leidend en iedere generatie voegde elementen toe, verbeterde het bedrijf volgens nieuwe inzichten of paste het naar eigen inzicht of bouwwijze aan. Dit resulteerde in verschillende bedrijfsvormen binnen verschillende streken met bepaalde overeenkomsten. Hoewel de aanpassingen soms ingrijpend waren qua indeling of materiaalgebruik, bleef de kern van het gebouw toch vaak hetzelfde.[1]

De onderzochte boerderij is in de basis een boerderij van het zogenoemde hallehuistype. Dit wordt gekenmerkt door een eenvoudig, langgerekt volume met een hoge nok en lage zijgevels, waarbij de functies wonen (voorhuis), werken en stallen (achterhuis) zich onder één dak bevinden. Dit Saksische boerderijtype kwam met name voor in het midden van Nederland (Holland, Utrecht, Gelderland en Overijssel) en delen van Drenthe.
Het voorhuis werd veelal door middel van een dwarsmuur (brandmuur) met haard afgescheiden van het werkgedeelte en de stal. In het noordwesten van de provincie Overijssel werd de haard soms ook tegen de voorgevel geplaatst.[2]

In de lengterichting zijn deze boerderijtypen opgedeeld in een brede middelste beuk en smalle, lage zijbeuken die werden gebruikt voor slaapplaatsen, bergingen of spoel- en wasruimten (in het voorhuis) of het stallen van het vee (achterhuis). De brede middelste beuk was aan voorzijde van de brandmuur met name in gebruik als woonruimte, waarin gekookt, gegeten, geslapen en gewerkt werd. Achter de brandmuur werd de middelste beuk in beslag genomen door 'de deel', waar de

1] Bron: Olst, E.L. van, 1988, Landelijke bouwkunst Overijssel, Stichting Historisch Boerderij-onderzoek; p. 3
2] Bron: Olst, p. 5



AFBEELDING:
Een schematische weergave van een hallehuisboerderij met de brandmuur tussen het woon- en werkgedeelte

bedrijfsvoering plaatsvond, zoals het voeren van het vee of het dorsen van de oogst. De zolder boven de deel en de ruimten boven het vee (hilden) werden overwegend gebruikt voor het opslaan van hooi voor de wintermaanden. In tegenstelling tot de boerderijen in Twente of het westen van Nederland werd het hooi in de regio Salland meestal op de zolder boven de middelste beuk in de boerderij bewaard en het graan buiten op het erf, in mijten, kapbergen of schuren. De gesloten schild- of wolfdaken, die eveneens kenmerkend zijn voor dit gebied, zijn overwegend minder steil dan de daken aan de oostzijde van Overijssel.[1] Op de kadastrale minuutplans van circa 1830 is te zien dat veel boerderijen ten oosten en zuiden van Zwolle een zogenoemde 'onderschoer' hebben. Hierbij ligt het middelste deel van de achtergevel met de deeldeuren, de 'baander', terug tot ruim onder de rieten kap.

Naast boerderijen van het hallehuistype zijn ook al verschillende krukhuis- en T-boerderijen op de minuutplans te onderscheiden. Bij deze uit de hallehuisboerderij voortgekomen typen werd

1] Bron: Olst; p. 10

de kelder onder het woongedeelte aan een of twee zijgevels uitgebouwd, waarna de boerderij een L-vorm of T-vorm kreeg. Ook zijn enkele boerderijen te zien met een vaste schuur die evenwijdig loopt aan de boerderij waarmee deze ook verbonden is. Veruit de meeste van deze boerderijen zijn in de loop der tijd aan de achterzijde vergroot, waardoor de onderschoer ook veelal is komen te vervallen. De achtergevels zijn in deze streek inmiddels veelal ingedeeld met grote deeldeuren in het midden en kleinere staldeuren aan weerszijden daarvan.

De eerste boerderijen in Nederland werden volledig gebouwd van natuurlijke materialen die in de directe omgeving te vinden waren, zoals hout, keien, twijgen, leem, heide, stro en riet. Mede door de ligging vlak bij de IJssel voltrok zich bij de Sallandse boerderijen al vroeg een versteningsproces, waarbij de wanden werden opgetrokken met baksteen. De daken waren in het oosten van de provincie in eerste instantie voorzien van stro, dat inmiddels vrijwel overal vervangen is door pannen. Oorspronkelijk waren de boerderijen in het westen van de provincie vrijwel alle met riet gedekt, een met materiaal dat uit de directe omgeving verkregen werd. Mede door hun vergankelijkheid werden vanaf het einde van de 19e en in de 20e eeuw veel rieten daken vervangen door pannendaken, maar bleven de hoofdvorm en de geslotenheid van de kap behouden.



De kadastrale Hulpkaart ZLK00_G_87 van 1881 met de boerderij en de schuur aan



De kadastrale Hulpkaart ZLK00_G_398 van 1964 met de afgesplitste schuur aan

Uit de inventarisatie van 2002 blijkt dat van de ruim 450 boerderijen in het buitengebied van Zwolle 65% een pannendak had, waarvan 72% zwart was. Het type pannen varieerde sterk. Circa achttien boerderijen hadden een combinatie van pannen en riet, waarbij zowel een horizontale als een verticale deling voorkwam. Deze horizontale delen komen meer voor in andere delen van de provincie, zoals rondom Markelo. De gesloten kapvorm werd voor het overgrote deel behouden. Ter verbetering van de woonruimten of door functieverandering van de hooizolder zijn er wel dakramen of dakkapellen geplaatst, maar deze zijn overwegend beperkt in omvang gebleven.



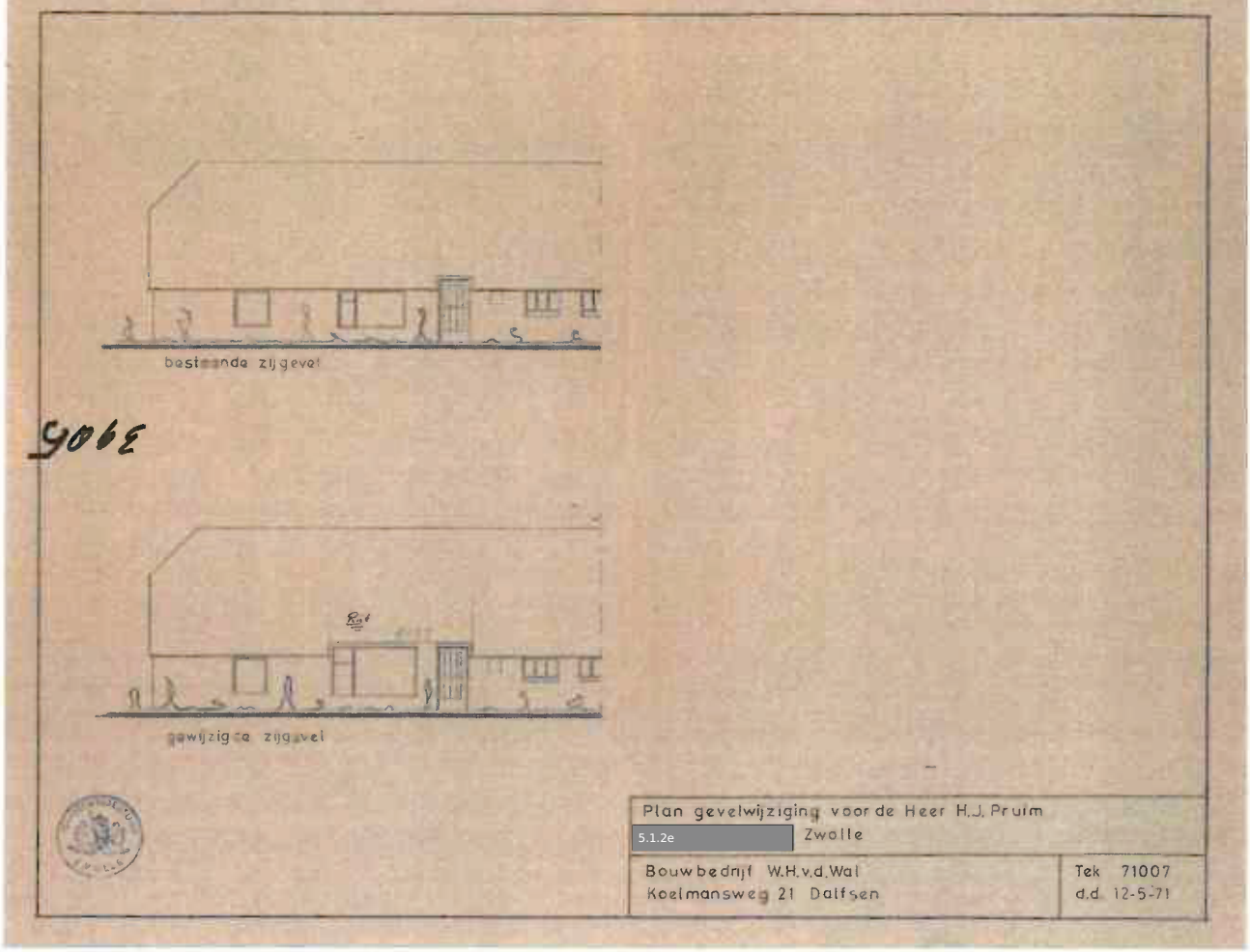
AFBEELDING:
5.1.2e met links de schuur/stal die in 1994 werd afgebroken
Bron: www.wijthmen.nl/historie/de-herfterlaan-vroeger/

3.3 Bouwgeschiedenis

De betreffende boerderij aan de 5.1.2e is een van de jongste binnen de buurtschap Herfte. In tegenstelling tot de overige, oudere boerderijen, werd de oorspronkelijke boerderij in 1880 aan de zuidwestzijde van de Herfterlaan gebouwd. In dat jaar splitste de landbouwer , die zelf in de boerderij aan 5.1.2e woonde, een stuk akker af dat hij verkocht aan zijn zoon .[1] Op dit nieuwe erf bouwde een boerderij met parallel aan de zuidgevel een schuur.[2] Ter hoogte van het woongedeelte aan de straatzijde waren de twee opstallen met elkaar verbonden door een overdekt verbindingslid. De veldwerkkaarten van het Kadaster maken het aannemelijk dat er toen nog geen hooibergen of andere schuren aanwezig waren.

Van eventuele interne verbouwingen zijn in de archieven geen gegevens aangetroffen. In 1962 werd het erf kadastraal gehalveerd en werd het noordelijke deel met de boerderij verkocht aan .[3] Deze huurde het van de vorige eigenaar . De nieuwe erfgrens lag tegen de zuidelijke langsgevel, waardoor

1] Bron: Kadaster, Leggerartikel_ZLK00_1972_1-44_REEKS2
2] Bron: Kadaster; Hulpkaart_ZLK00_G_87
3] Bron: Kadaster, Veldwerk_ZLK00_G_393



AFBEELDING:
De tekening van de verbouwing van de noordwestgevel in 1971
Bron: Gemeente Zwolle, bouwdossiers

de voormalige schuur (inmiddels omschreven als woonhuis) met verbindingslid naar G. Pruim ging, die hier op het erf ook een extra schuur bouwde. In 1994 werd deze, samen met de voormalige schuur uit 1880, afgebroken voor de bouw van een nieuw woonhuis, Herfterlaan 30/1.

De boerderij werd in 1971 verbouwd. Van deze verbouwing zijn alleen tekeningen beschikbaar die het plaatsen van een groot venster in de noordgevel weergeven.[1] De dakvoet met het riet werd hier plaatselijk verhoogd. Vanaf omstreeks de jaren '60 was het erf alleen ingericht met een hooiberg achter de boerderij. Daarna werd het, met name aan de achterzijde, voorzien van verschillende schuren en stallen. Aan het einde van de jaren '80 werden ook twee schuren gebouwd aan de noordzijde van de boerderij, die inmiddels weer zijn afgebroken.[2] In 2000 werd de bedrijfsvoering van de boerderij gestaakt.[3]

In 2021 werd een bouwvergunning aangevraagd voor het volledig slopen en herbouwen van de boerderij en het herindelen ervan in twee wooneenheden. De rieten dakafwerking, die blijkens

1] Bron: Gemeente Zwolle; bouwdossiers
2] Bron: Gemeente Zwolle; bouwdossiers
3] Bron: https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0193.BP21002-0004/t_NL.IMRO.0193.BP21002-0004.html



AFBEELDING:
De boerderij voorafgaand aan de verbouwing van 2021
Bron: Gemeente Zwolle

foto's[1] aan de voorzijde al was vernieuwd, zou in de nieuwe plannen in zijn geheel worden vervangen door pannen. Behalve enkele grote dakvensters in het zuidelijke dakschild werden aan de andere zijde twee grote dakkapellen voorzien. Daarnaast zou een groot deel van de gevel voorzien worden van verdiepingshoge vensters die door de dakvoet heen staken.

Op 22 november 2021 concludeerde Het Oversticht, nu in de rol als welstands- en monumentencommissie, dat het ingediende plan leidde tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd was met redelijke eisen van welstand. Een hernieuwde bouwvergunningaanvraag, waarin een rieten kap zonder dakkapellen en een kleinere wijziging in de langsgevel waren opgenomen, werd op 1 december 2021 wel door de welstandscommissie aanvaard, waarna de bouwvergunning werd verleend. Na de uitvoering van de werkzaamheden bleek echter dat de nieuwe boerderij alsnog bedekt is met dakpannen en dat er een enkele grote dakkapel in het noordelijke dakvlak is aangebracht. Daarnaast is de langsgevel aan deze zijde grotendeels verhoogd, waarbij deze door de dakvoet heen steekt.

1] Bron: Gemeente Zwolle



20 AFBEELDING boven: De bouwvergunningaanvraag van 2021 die niet werd vergund Bron Gemeente Zwolle
AFBEELDING onder: De aangepaste bouwvergunningaanvraag van 2021 waaraan vergunning werd verleend. Bron: Gemeente Zwolle





AFBEELDING boven: De voorgevel en de linker zijgevel in de huidige situatie
AFBEELDING onder: De rechter zijgevel in de huidige situatie





22 AFBEELDING boven: De linker zijgevel. Bron: Gemeente; Definitief PV 2023-06-07 vs3 5.1.2e Zwolle 0193ESUITE2702772021
AFBEELDING onder: De rechter zijgevel. Bron: Gemeente; Def PV 2023-06-07 vs3 5.1.2e Zwolle 0193ESUITE2702772021





AFBEELDING boven: De achtergevel. Bron: Gemeente; Definitief PV 2023-06-07 vs3 5.1.2e Zwolle 0193ESUITE2702772021

AFBEELDING onder: Een luchtfoto. Bron: Gemeente, Definitief PV 2023-06-07 vs3 5.1.2e Zwolle 0193ESUITE2702772021



4

CONCLUSIE

Momenteel wordt in opdracht van de gemeente Zwolle een meerjaren boerderij inventarisatieproject door derden uitgevoerd. De ontwikkeling van de streekgebonden boerderijtype onderdeel maakt hier onderdeel vanuit. Dit diepgaander onderzoek kan leiden tot andere conclusies dan nu getrokken zijn op basis van de aanwezige gegevens.

De geschiedenis van de buurtschap Herfte gaat ver terug. Met name aan de noordoostzijde van de zandrug stonden boerderijen met een zogenoemde onderschoer, terwijl het andere deel ervan als akker werd gebruikt. Op de erven stond alleen een boerderij met meestal een enkele hooiberg en/of kleine schuur. De lagere, omliggende landerijen werden gebruikt als weide- en grasland. Riet was als bouwmateriaal voor het afwerken van de daken makkelijk te verkrijgen, wat hier dan ook veelvuldig voorkwam. De zolders van de boerderijen waren veelal in gebruik als opslag, waardoor de dakvlakken gesloten waren.

In de 19e eeuw vond er in deze regio niet alleen vergroting van de boerderijen plaats, waarbij de onderschoer verdween en plaatsmaakte voor een achtergevel met kleinere staldeuren aan weerszijden van de deeldeuren in het midden, maar ook werd het versteningsproces uit de 16e en 17e eeuw voortgezet met het vervangen van riet door dakpannen. Het type dak (wolfdak) en de geslotenheid ervan bleven gelijk, waardoor de kenmerkende boerderijvorm van het hallehuistype behouden werd. Het vergroten en verstenen van de boerderijen in deze streek kan beschouwd worden als onderdeel van de economische welvaart die zich vanaf de 19e eeuw voltrok.
De bouw van de boerderij aan 5.1.2e in 1880, met aan de zuidzijde een schuur en een verbinding met het woongedeelte, past in de bovengenoemde ontwikkeling, al werd deze boerderij nog met riet bedekt. Van overige bijgebouwen leek in die tijd nog geen sprake te zijn. Pas na het opsplitsen van het erf en het afbreken van de vaste schuur

met verbindingslid in de tweede helft van de 20e eeuw werd het resterende deel van het erf volgebouwd. Of de boerderij (intern) ook verschillende veranderingen heeft ondergaan is niet bekend, maar wel aannemelijk gezien het plaatsen van een groot venster in 1971.

In 2021 is de kap alsnog voorzien van dakpannen. Vanuit een cultuurhistorisch oogpunt gezien zou een rieten kap de voorkeur genieten, mede doordat deze afwerking in het verleden lange tijd de standaard afwerking was. Een gesloten pannendak met wolfseinde past, gezien het hierboven beschreven versteningsproces van de omringende boerderijen, eveneens binnen de streekgebonden typen. Indien de boerderij in 2013 al van pannen was voorzien, was deze hoogstwaarschijnlijk met gelijke redenen als cultuurhistorisch waardevol object in de inventarisatie opgenomen, zoals ook een groot deel van de andere boerderijen.

Daarnaast kan worden gesteld dat de boerderij vrijwel geheel nieuw gebouwd is en er vanuit een bouwhistorisch oogpunt geen sprake meer is van een belangrijke mate van gaafheid of zeldzaamheid om aan een rieten kap een hogere cultuurhistorische waarde toe te kennen dan aan een pannendak. Hierdoor kan vanuit een cultuurhistorisch oogpunt geadviseerd worden dat de dakpannen in de huidige situatie behouden kunnen worden.

Vanuit ditzelfde oogpunt geldt dit niet voor de opgehoogde zijgevel met glas (open), de grote dakkapel en de dakramen. Vooral de omvang ervan staat niet in verhouding tot de geslotenheid van het oorspronkelijke dak en de lage gevels die cultuurhistorisch kenmerkend zijn voor de afleesbaarheid als boerderij in deze streek. Het doen van kleinere ingrepen en het eventueel optillen van het dak, zoals eerder door de welstandscommissie werd geadviseerd, zou meer passen bij de bouwgeschiedenis van het pand en de cultuurhistorische context ervan.

bureau voor bouwhistorisch onderzoek
MoNed

[redacted] huitsteeg 8
JV 's-
Hertogenbosch
tel. 5.1.2e
bureau@moned.nl
www.moned.nl

5.



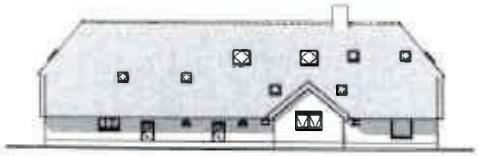
Voorgevel bestaand



Rechtergevel bestaand



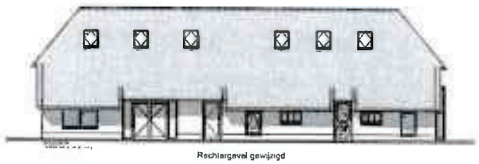
Achtergevel bestaand



Linkergevel bestaand



Voorgevel gewijzigd



Rechtergevel gewijzigd



Achtergevel gewijzigd



Linkergevel gewijzigd



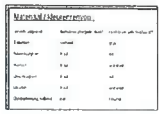
Bouwbesluit 2012











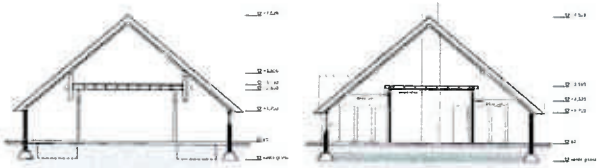
Materiaal / Nieuwe ramen



Constructie

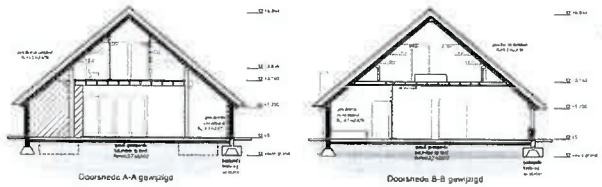


Verkoop



Doorsnede A-A bestaand

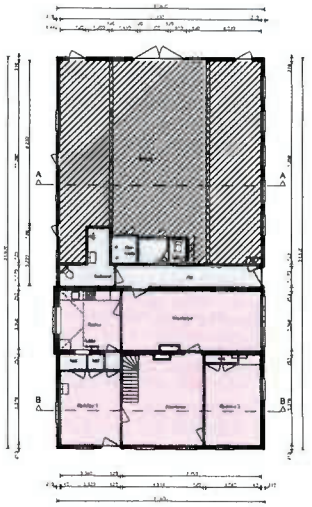
Doorsnede B-B bestaand



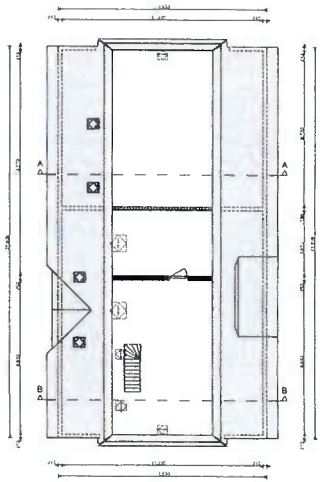
Doorsnede A-A gewijzigd

Doorsnede B-B gewijzigd



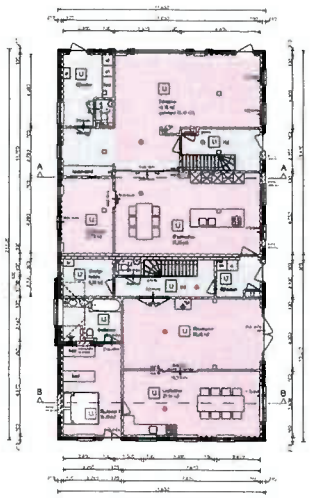


Begane grond bestaand

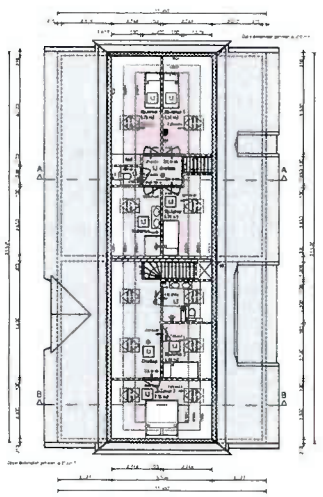


1e verdieping bestaand





Begane grond gewijzigd



1e verdieping gewijzigd



Herbouw van de oude boerderij

19 - 176 - 01



BOUWTEKTUUR

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, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 23, 24, 30, 33, 36, 38, 40, 41, 42, 44, 48, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 61
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub i	Het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen	8, 9

Advies constructies ZWFL
Afdeling Fysieke leefomgeving

Datum	21-08-2023
Behandelaar	5.1.2e
Zaaknummer toezicht	0193ESUITE2702772021
Kenmerk	0193ESUITE2702772021-Cpm01
Betreft	Hooiberg
Adres	5.1.2e Zwolle

Aan : Bouwtoezicht
t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl

Op 23 mei 2023 heb ik een bezoek gebracht aan het adres 5.1.2e te Zwolle om de constructieve veiligheid vast te stellen van een voormalige hooiberg op het perceel.

Vorm hooiberg:
De vrijstaande hooiberg heeft een zes-hoekige vorm met vijf ‘dichte’ zijwanden en een puntvormig metalen golfplaten dak. Eén wand is tot aan de zoldervloer open en in de naastliggende wand zijn twee deuropeningen en een opening t.b.v. de zolder aanwezig.
De zijwanden hebben een hoogte van ca. 3,5 m en de totale hoogte is ca. 7,0 m. Op ca. 2,5 m hoogte is er een zoldervloer in de hooiberg aanwezig.

Constructie hooiberg:
Vanaf maaiveld is er een halfsteens voetmuurtje van ca. 0,4 m hoogte aanwezig met hierop een houten muurplaat. Hierop zijn de houten staanders van de wand geplaatst. De wanden bestaan uit rabat delen die direct op de staanders zijn bevestigd.
Twee wanden zijn in het verleden er al eens uitgewaaid en zijn nu voorzien van een metalen dakplaat.
Aan de binnenzijde van enkele wanden zijn houten schoren aanwezig, die niet tijdens de oorspronkelijke bouw zijn aangebracht.

De zoldervloer wordt ondersteund door houten onderslag balken en een tussenwand. Deze tussenwand bestaat uit een voetmuurtje van ca. 0,4 m hoogte een muurplaat en staanders. Hierop is geen beplating gevestigd. De onderslag balk wordt t.p.v. de grote opening door een terug liggende stalen stempel ondersteund.
De houten onderslag balken worden op diverse manieren ondersteund : door meerdere stalen schroefstempels, een biels en houten staanders.

Conclusie constructieve veiligheid:
De zoldervloer wordt met stalen schroefstempels en een later aangebrachte biels ondersteund, dit is niet de oorspronkelijke constructie. In de wanden ontbreken rabatdelen en van twee gevels ontbreken de rabatdelen geheel.

De rabatdelen moeten als schijfwerking de stabiliteit van de hooiberg verzorgen. Omdat er rabatdelen ontbreken en omdat er bij de stabiliserende functie van rabatdelen al vraagtekens te plaatsen zijn, is de huidige constructie niet voldoende stabiel. Door ouderdom van de rabatdelen is de samenwerking van vernageling met de staanders ook minder geworden.
De hooiberg staat al iets scheef, zie de onderstaande foto’s.

Gezien de huidige opbouw en toestand van de hooiberg vind ik deze hooiberg constructief niet veilig.

Ik heb de bewoners geadviseerd om bij harde wind de hooiberg niet te betreden en dan afstand tot de hooiberg te bewaren.

met vriendelijke groet

5.1.2e
constructeur
Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw

☎ : 5.1.2e (rechtstreeks)
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

BIJLAGE FOTO'S



01. Wand met grote opening



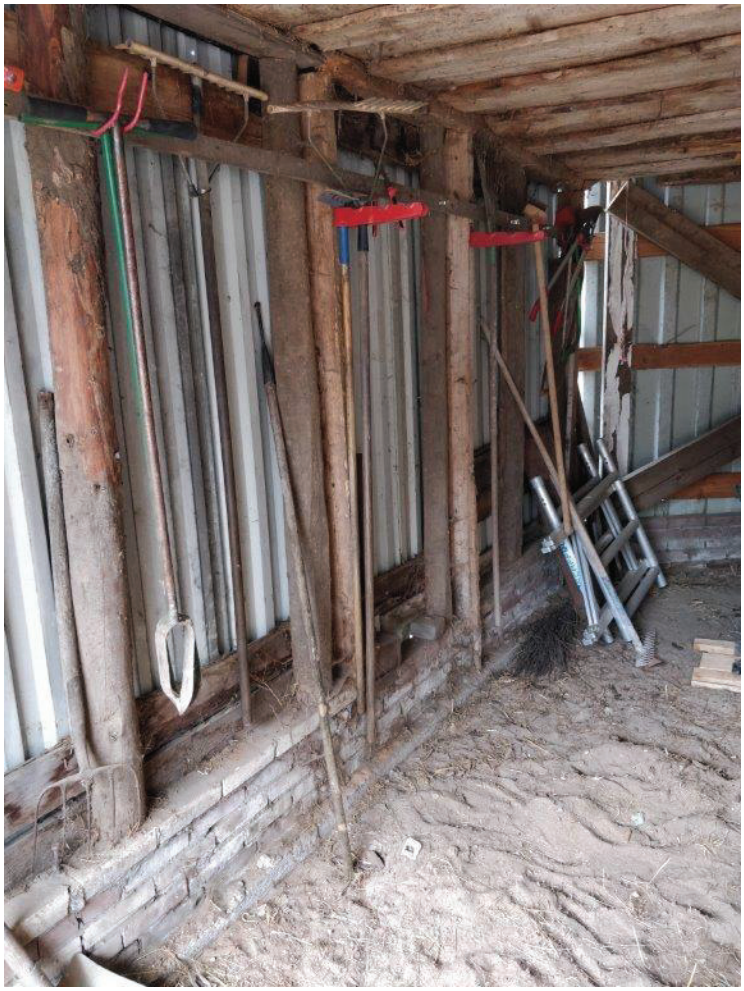
02. Wand met twee deuropeningen en opening naar zolder



03. Zijwand



04. Ontbrekende rabatdeel en aantasting muurplaat



05. Binnenzijde linker zijwand



06. Binnenzijde rechter zijgevel



07. Aanzicht binnenzijde



08. Aanzicht binnenzijde



09. Aanzicht binnenzijde

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

Baarslag constructie adviesbureau
Kroonplein 6
8151 AZ Lemelerveld

Tel: 5.1.2e
E-mail: 5.1.2e@baarslagadvies.nl
Website: www.baarslagadvies.nl

Statische berekening verbouw bedrijfswoning aan de 5.1.2e te Zwolle



Projectnummer: 21-053

Datum: 18-01-2021
3-09-2021 (wijziging A)
7-12-2021 (wijziging B)

Opdrachtgever: 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Zwolle

Architect : Bouwtekuur
Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen

Aannemer : Nader te bepalen

Constructeur: 5.1.2e

Paraaf:

Op al onze opdrachten is De Nieuwe Regeling 2011 met eventuele aanvullingen gedeponeerd ter griffie van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam van toepassing.

INHOUDSOPGAVE

1. Uitgangspunten 3
2. Belastingen 6
3. Bovenbouw 7
3.1 Belasting uit de kap 7
3.2 Gebintplaten 24
3.3 Houten gebinten 31
3.4 Randbalken 59
3.5 Balklagen 85
3.6 Stijl- en regelwerk 89
4. Onderbouw 93
4.1 Betonvloer-op-zand 93
4.2 Strokenfundering 98
4.3 Poeren 99
5. Constructiegegevens 100
5.1 Tekening 01 t/m 06 100

1. UITGANGSPUNTEN

Omschrijving

Deze berekening dient als uitgangspunt voor de berekening van de prefab onderdelen en detailberekeningen voor de staal- en betonconstructies. Bovenstaande onderdelen worden in dit rapport niet behandeld. Berekening en tekeningen van derden worden slechts op constructieve uitgangspunten gecontroleerd, en niet op maatvoering. De verantwoordelijkheid van deze berekeningen en tekeningen berust enkel bij de makers ervan.

Bijbehorende tekeningen en adviezen

Organisatie: Bouwtekuur;
Referentie: 19-176 – Blad 01 en 02;
Datum: 22-11-2021.

Toegepaste voorschriften

Grondslagen van het constructief ontwerp	Eurocode 0 incl. nationale bijlagen
Belastingen op constructies	Eurocode 1 incl. nationale bijlagen
Betonconstructies	Eurocode 2 incl. nationale bijlagen
Staalconstructies	Eurocode 3 incl. nationale bijlagen
Staal-betonconstructies	Eurocode 4 incl. nationale bijlagen
Houtconstructies	Eurocode 5 incl. nationale bijlagen
Constructies van metselwerk	Eurocode 6 incl. nationale bijlagen
Geotechnisch ontwerp	Eurocode 7 incl. nationale bijlagen

Toegepast rekenprogrammatuur

Technosoft en diverse andere rekenprogramma's.

Toegepaste materialen

Beton	:	C 20 / 25	Betonstaal	:	B500
Walsprofielen	:	S 235	Kokerprofielen	:	S 275
Bouten	:	8.8	Ankers	:	4.6
Standaard bouwhout	:	C18 (< afm. 70 x 170 mm)	Gelamineerd hout	:	GL24h
	:	C24 (≥ afm. 70 x 170 mm)			

				fb [N/mm²]	fm [N/mm²]	fk [N/mm²]	fd [N/mm²]
binnenblad:	**snelbouwsteen lijmwerk**	CC1	Nieuw mw	24	10	6,48	**4,32**
buitenblad:	**baksteen metselwerk**	CC1	Nieuw mw	15	10	6,20	**4,14**

Tenzij anders vermeld in de berekening wordt uitgegaan van bovenstaande kwaliteiten.

Grondaannames

Schoon zandpakket met een minimale sondeerwaarde van 4 MN/m² en een minimale dikte van 1,59 x funderingsbreedte, dit in het werk controleren met een handsondeerapparaat en een handboring. Een dergelijk onderzoek is voorbehouden aan opdrachtgever -/of aannemer. Indien de waarde van 4 MN/m² niet gehaald wordt, dient grondverbetering te worden toegepast.

De conusweerstand moet evenredig met de diepte toenemen en op een diepte van 0,20m onder aanlegniveau groter of gelijk zijn aan 4,0 MN/m^2. Tijdens werkzaamheden moet de bodem van de bouwput droog zijn en de grondwaterstand dient zich dieper dan 0,50 m onder het aanlegniveau van de fundering te bevinden.

Status

Na goedkeuring van de hoofdconstructeur / gemeente is de status van deze berekening definitief.

Belastingcombinaties

Gevolgklasse:	CC1	Ontwerplevensduurklasse:	3 (50 jaar)
Betrouwbaarheidsklasse:	RC1	Differentiatiefactor K_{FI}:	0,9

Uiterste grenstoestanden

		Blijvende belasting Ongunstig	Gunstig	Overheersende ver. bel.	Overige (gelijktijdige) ver.bel.
STR/GEO	6.10a	1,22 G_k	0,9 G_k		1,35 $\psi_{0;i}$ $Q_{k,i}$ (i > 1)
STR/GEO	6.10b	1,08 G_k	0,9 G_k	1,35 $Q_{k,1}$	1,35 $\psi_{0;i}$ $Q_{k,i}$ (i > 1)

Bruikbaarheids grenstoestanden

	Blijvende belasting Ongunstig	Gunstig	Overheersende ver. bel.	Overige (gelijktijdige) ver.bel.
Karakteristiek	1,0 G_k	1,0 G_k	1,0 $Q_{k,1}$	1,0 $\psi_{0;i}$ $Q_{k,i}$ (i > 1)
Frequent	1,0 G_k	1,0 G_k	1,0 $\psi_{1,1}$ $Q_{k,1}$	1,0 $\psi_{2;i}$ $Q_{k,i}$ (i > 1)
Quasi-blijvend	1,0 G_k	1,0 G_k	1,0 $\psi_{2,1}$ $Q_{k,1}$	1,0 $\psi_{2;i}$ $Q_{k,i}$ (i > 1)

Houten balklagen

Bij platte daken en verdiepingsvloeren, bestaande uit een houten balklaag en beschot van min. 18 mm underlayment, dienen de plaatnaden verspringend aangebracht te worden. Dit om de verwachte schijfwerking te kunnen waarborgen.

Noodoverstort(en)

Tenzij anders aangegeven geldt voor platte daken een maximale opstand van 80mm. Dit zodat bij verminderd of het geheel stoppen van reguliere hemelwaterafvoer, de dakrand als noodoverstort dient. Uitgaande van een minimaal afschot van 16 mm/m zodat wateraccumulatie niet aan de orde is.

Stabiliteit

De stabiliteit wordt verzorgt door de actieve penanten in het binnenblad en de stabiliteitswand langs de trap in combinatie met de schijfwerking van de vloeren en de dakplaten. Gezien de aanwezige wandlengte per windrichting is het aannemelijk dat voldoende stabiliteit aanwezig is, derhalve is een stabiliteitsberekening niet uitgevoerd.

Stabiliteitswanden

Bij stabiliteits- en dragende wanden ruimten tussen wand en vloer ondersabelen zodat de schuifkrachtoverdracht tussen bouwmuren en penanten kan optreden.

Wanden

In verband met de toepassing van verschillende materialen is scheurvorming, ten gevolge van zettingen en vervorming, niet uit te sluiten. Niet dragende wanden in verband met doorbuiging van bovenliggende vloeren, vrij houden volgens richtlijnen fabrikant.

Spouwankers

Voor muren met een spouwbreedte kleiner dan 180mm geldt;
- Bij een wandhoogte tot maximaal 11,0 m vanaf mv. 4 stuks Ø4,0 per m^2 wand toepassen;
- Bij een wandhoogte vanaf 11,0 m tot maximaal 20,0 m vanaf mv. 6 stuks Ø4,0 per m^2 wand toepassen.

Constructie onder peil

Voor constructie elementen onder maaiveld gelden extra aandachtspunten;
- Staalprofielen onder peil; profielen voorzien van een laag twee componenten corrosie werende epoxy primer (o.g.);
- Klampen in de spouw; bij muren met spouwen onder peil; gemetselde klampen toepassen h.o.h. 1000mm.

Dilataties

Materiaal en/of product gebonden dilataties dienen toegepast te worden volgens richtlijnen en/of advies van de desbetreffende leverancier.

Brandwerendheid

Geen specifieke eisen bekend.

Uitvoeringsfase

Belastingen op constructieve onderdelen voortkomend uit de wijze van uitvoeren zijn conform opgave aannemer, die dit in samenspraak met leveranciers moet afstemmen. Hierin wordt onder andere stortbelasting, stempelbelasting, opperbelasting en tijdelijke afstempeling mee bedoeld.

2. BELASTINGEN

Schuin dak (riet)

		e.g.	(°)					
e.g.	schuin dak	0,80	40	**1,04**	kN/m²			
		μ_1	s_k	s		Ψ_0	Ψ_1	Ψ_2
v.b.	sneeuw	0,53	0,70	**0,37**	kN/m²	0,0	0,2	0,0

Plat dak (hout)

e.g.	Balklaag + beschot			**0,50**	kN/m²			
						Ψ_0	Ψ_1	Ψ_2
v.b.	sneeuw	0,80	0,70	**0,56**	kN/m²	0,0	0,2	0,0
	regenwater			**1,00**	kN/m²	0,0	0,0	0,0

Verdiepingsvloer (houten balklaag)

e.g.	balklaag + beschot			**0,40**	kN/m²			
v.b.	opgelegde belasting			1,75	kN/m²	Categorie =	A: woon- en verblijfsruimtes	
	lichte scheidingsw.	≤ 1 kN/m		0,50	kN/m²	Ψ_0	Ψ_1	Ψ_2
	Totaal:			**2,25**	kN/m²	0,4	0,5	0,3

Begane grondvloer (bvoz120 + cmd70)

e.g.	betonvloer-op-zand	120 mm		3,00	kN/m²			
	cementdekvl.	70 mm		1,40	kN/m²			
	Totaal:			**4,40**	kN/m²			
v.b.	opgelegde belasting			1,75	kN/m²	Categorie =	A: woon- en verblijfsruimtes	
	lichte scheidingsw.	≤ 3 kN/m		1,20	kN/m²	Ψ_0	Ψ_1	Ψ_2
	Totaal:			**2,95**	kN/m²	0,4	0,5	0,3

Eigen gewichten

e.g.	kalkzandsteen	100 mm	2,00	kN/m²	
	kalkzandsteen	120 mm	2,40	kN/m²	
	spouw (kzst100)		4,00	kN/m²	
	spouw (kzst120)		4,40	kN/m²	
	baksteen	100 mm	2,00	kN/m²	
	Pui / HSB-wand		0,50	kN/m²	
	Zwaluwstraartvloer	50 mm	1,07	kN/m²	*eg. = (dikte - 8 mm) * 0,024 + 0,058*

Windbelasting

v.b.	windgebied:	III	gebouwhoogte:	7,30	m
	terreincategorie:	onbebouwd	stuwdruk:	0,63	kN/m^2

3. BOVENBOUW

3.1 BELASTING UIT DE KAP

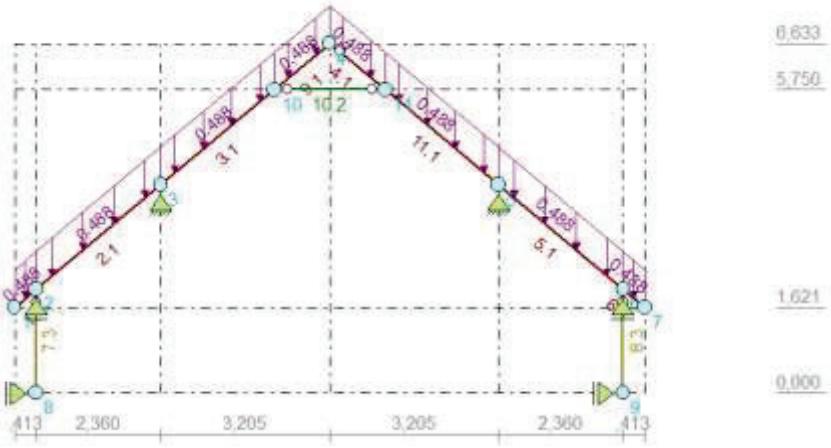
DOORSNEDE 1

Belastingbreedte = 610 mm

Berekening belasting

q-last	Breedte	G_k	Q_k		
	m	kN/m^2	kN/m^2	G_k	Q_k
Schuin dak	0,61	0,80	Volgens TS	**0,488** kN/m	

Schema: Permanent



Voor berekening zie volgende pagina.

Belasting uit kap		Permanent	Veranderlijk	Wind	Sneeuw	ψ_0
Knoop	Afdracht op:	[kN/m]	[kN/m]	[kN/m]	[kN/m]	[-]
2-6	Muurplaat	1,46	0,00	1,23	0,52	0,0
3-5	Gebintplaat, Fx	-2,46	0,00	1,75	-0,89	0,0
3-5	Gebintplaat, Fz	4,79	0,00	1,18	1,72	0,0

Technosoft Raamwerken release 6.73a **7 dec 2021**

```
Project......: 21-053
Onderdeel....: Belasting uit kap - s1
Constructeur.: Baarslag Constructie Adviesbureau
Dimensies....: kN;m;rad  (tenzij anders aangegeven)
Datum........: 11/01/2021
Bestand......: \\hoofdpc\data\Baarslag constructie
               adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Belasting uit kap -
               s1 (wijziging b).rww

Belastingbreedte.:   0.610
Rekenmodel.......: 2e-orde-elastisch.
Theorieën voor de bepaling van de krachtsverdeling:
1) Losse belastinggevallen:
   Lineaire-elasticiteitstheorie
2) Uiterste grenstoestand:
   Geometrisch niet lineair alle staven.
   Fysisch lineair alle staven.
3) Gebruiksgrenstoestand:
   Geometrisch niet lineair alle staven.
   Fysisch lineair alle staven.

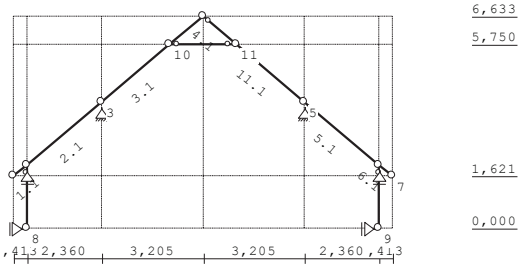
Maximum aantal iteraties......: 50
Max.deellengte kolommen/wanden:  0.500 Max.deellengte balken/vloeren:  0.500
Max. X-verplaatsing in UGT....:  0.500 Max. Z-verplaatsing in UGT...:  0.250

Gunstige werking van de permanente belasting wordt automatisch verwerkt.
```

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010,A1:2019	NB:2019(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1/C11:2019	NB:2019(nl)
	NEN-EN 1991-1-3:2003	C1:2009	NB:2011(nl)
	NEN-EN 1991-1-4:2005	C2:2011	NB:2011(nl)

GEOMETRIE



STRAMIENLIJNEN

Nr.	Naam	X	Z-min	Z-max
1		0.000	0.000	6.633
2		0.413	0.000	6.633
3		2.773	0.000	6.633
4		5.978	0.000	6.633
5		9.183	0.000	6.633
6		11.543	0.000	6.633
7		11.956	0.000	6.633

NIVEAUS

Nr.	Z	X-min	X-max
1	0.000	0.000	11.956
2	1.621	0.000	11.956
3	5.750	0.000	11.956
4	6.633	0.000	11.956

MATERIALEN

Mt	Kwaliteit	E-modulus[N/mm2]	S.G.	S.G.verhoogd	Pois.	Uitz. coëff
1	C18	9000	3.2	3.8	1.00	5.0000e-06
2	C18	9000	3.2	3.8	1.00	5.0000e-06

Bij de bepaling v.h. e.g. van houten staven is de S.G.verhoogd toegepast.

PROFIELEN [mm]

Prof.	Omschrijving	Materiaal	Oppervlak	Traagheid	Vormf.
1	B*H 100*100	1:C18	7.8540e+03	4.9087e+06	0.00
2	B*H 50*50	1:C18	1.9635e+03	3.0680e+05	0.00
3	B*H 38*89	2:C18	3.3820e+03	2.2324e+06	0.00

PROFIELEN vervolg [mm]

Prof.	Staaftype	Breedte	Hoogte	e	Type	b1	h1	b2	h2
1	0:Normaal	100	100	50.0	26:Rond	0	0	0	
2	0:Normaal	50	50	25.0	26:Rond	0	0	0	
3	0:Normaal	38	89	44.5	0:RH				

KNOPEN

Knoop	X	Z	Knoop	X	Z
1	0.000	1.621	6	11.543	1.967
2	0.413	1.967	7	11.956	1.621
3	2.773	3.946	8	0.413	0.000
4	5.978	6.633	9	11.543	0.000
5	9.183	3.946	10	4.925	5.750
11	7.029	5.750			

STAVEN

St.	ki	kj	Profiel	Aansl.i	Aansl.j	Lengte	Opm.
1	1	2	1:B*H 100*100	NDM	NDM	0.539	
2	2	3	1:B*H 100*100	NDM	NDM	3.080	
3	3	10	1:B*H 100*100	NDM	NDM	2.808	
4	4	11	1:B*H 100*100	ND-	NDM	1.373	
5	5	6	1:B*H 100*100	NDM	NDM	3.080	
6	6	7	1:B*H 100*100	NDM	NDM	0.539	
7	8	2	3:B*H 38*89	NDM	ND-	1.967	
8	9	6	3:B*H 38*89	NDM	ND-	1.967	
9	10	4	1:B*H 100*100	NDM	NDM	1.374	
10	10	11	2:B*H 50*50	ND-	ND-	2.104	
11	11	5	1:B*H 100*100	NDM	NDM	2.809	

VASTE STEUNPUNTEN

Nr.	knoop	Kode XZR 1=vast 0=vrij	Hoek
1	2	010	0.00
2	3	110	0.00
3	5	110	0.00
4	6	010	0.00
5	8	100	0.00
6	9	100	0.00

BELASTINGGENERATIE ALGEMEEN.

Betrouwbaarheidsklasse.....: 1 Referentieperiode.....: 50
Gebouwdiepte.....: 22.00 Gebouwhoogte.....: 7.20
Niveau aansl.terrein.....: 0.00 E.g. scheid.w. [kN/m2]: 1.20

WIND

Terrein categorie ...[4.3.2]...: Onbebouwd
Windgebied .....: 3 Vb,0 ..[4.2].....: 24.500
Positie spant in het gebouw....: 0.000 Kr ....[4.3.2].....: 0.209
z0 .....[4.3.2]...: 0.200 Zmin ..[4.3.2].....: 4.000
Co wind van links ..[4.3.3]...: 1.000 Co wind van rechts....: 1.000
Co wind loodrecht ..[4.3.3]...: 1.000
Cpi wind van links ..[7.2.9]...: 0.200 -0.300
Cpi windloodrecht ...[7.2.9]...: 0.200 -0.300
Cpi wind van rechts .[7.2.9]...: 0.200 -0.300
Cfr windwrijving ....[7.5].....: 0.040

SNEEUW

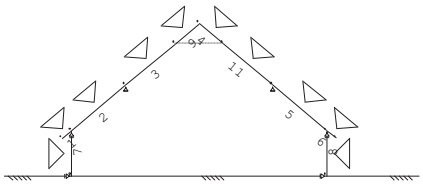
Sneeuwbelasting (sk) 50 jaar : 0.70
Sneeuwbelasting (sn) n jaar : 0.70

STAAFTYPEN

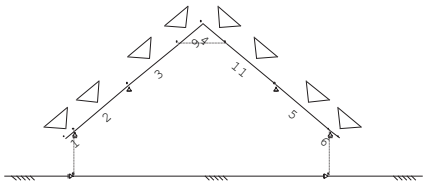
Type	staven
5:Linker gevel.	: 7
6:Rechter gevel.	: 8
7:Dak.	: 1-6,9,11
9:Open.	: 10

LASTVELDEN

Wind staven



Sneeuw staven

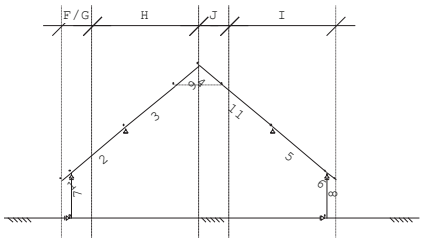


WIND DAKTYPES

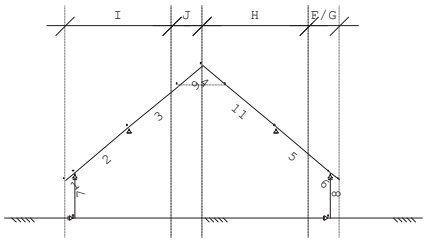
Nr.	Staaf	Type	reductie bij wind van links	reductie bij wind van rechts	Cpe volgens art:
1	7	Gevel	1.000	1.000	7.2.2
2	1-9	Zadeldak	1.000	1.000	7.2.5
3	4-6	Zadeldak	1.000	1.000	7.2.5
4	8	Gevel	1.000	1.000	7.2.2

WIND ZONES

Wind van links



Wind van rechts



WIND VAN LINKS ZONES

Nr.	Staaf	Positie	Lengte	Zone
1	7	0.000	1.967	D
2	1-9	0.000	1.327	F/G
3	1-9	1.327	4.651	H
4	4-6	0.000	1.327	J
5	4-6	1.327	4.651	I

WIND VAN RECHTS ZONES

Nr.	Staaf	Positie	Lengte	Zone
1	8	0.000	1.967	D
2	4-6	0.000	1.327	F/G
3	4-6	1.327	4.651	H
4	1-9	0.000	1.327	J
5	1-9	1.327	4.651	I

WIND VAN LINKS ZONES

Nr.	Staaf	Positie	Lengte	Zone
6	8	0.000	1.967	E

WIND VAN RECHTS ZONES

Nr.	Staaf	Positie	Lengte	Zone
6	7	0.000	1.967	E

Wind indexen

Index	CsCd	Cpe/Cpi	qp	breedte	reductie	Qw	Zone	Hoek(en)
Qw1		0.300	0.622	0.610		-0.114	-i	
Qw2		-0.300	0.622	0.610		0.114	-i	
Qw3	1.00	0.800	0.622	0.610		-0.303	D	
Qw4	1.00	-0.800	0.622	0.610		0.303	F	40.0
Qw5	1.00	0.700	0.622	0.610		-0.265	F	40.0
Qw6	1.00	0.533	0.622	0.610		-0.202	H	40.0
Qw7	1.00	-0.367	0.622	0.610		0.139	J	40.0
Qw8	1.00	-0.267	0.622	0.610		0.101	I	40.0
Qw9	1.00	0.500	0.622	0.610		-0.190	I	40.0
Qw10	1.00	0.500	0.622	0.610		-0.190	E	
Qw11		-0.200	0.622	0.610		0.076	+i	
Qw12		0.200	0.622	0.610		-0.076	+i	
Qw13	1.00	-0.167	0.622	0.610		0.063	F	40.0
Qw14	1.00	-0.067	0.622	0.610		0.025	H	40.0
Qw15	1.00	-0.800	0.622	0.610		0.303	D	
Qw16	1.00	-0.500	0.622	0.610		0.190	E	
Qw17	1.00	-1.200	0.622	0.610		0.455	A	
Qw18	1.00	1.200	0.622	0.610		-0.455	A	
Qw19	1.00	-1.100	0.622	0.610		0.417	F	40.0
Qw20	1.00	-1.400	0.622	0.610		0.531	G	40.0
Qw21	1.00	-0.500	0.622	0.610		0.190	C	
Qw22	1.00	0.500	0.622	0.610		-0.190	C	
Qw23	1.00	-0.500	0.622	0.610		0.190	I	40.0

SNEEUW DAKTYPEN

Staaf	artikel
1-9	5.3.3 Zadeldak
4-6	5.3.3 Zadeldak

Sneeuw indexen

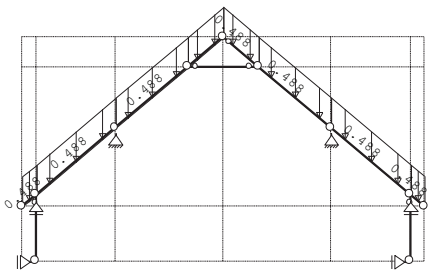
Index	art	μ	s_k	red.	posfac	breedte	Q_s	hoek
Qs1	5.3.3	0.534	0.70	1.00		0.610	0.228	40.0
Qs2	5.3.3	0.533	0.70	1.00		0.610	0.227	40.0
Qs3	5.3.3	0.535	0.70	1.00		0.610	0.228	40.0
Qs4	5.3.3	0.267	0.70	1.00		0.610	0.114	40.0
Qs5	5.3.3	0.266	0.70	1.00		0.610	0.114	40.0
Qs6	5.3.3	0.267	0.70	1.00		0.610	0.114	40.0

BELASTINGGEVALLEN

	B.G.	Omschrijving		Type
	1	Permanente belasting	EGZ=0.00	1
g	2	Wind van links onderdruk A		7
g	3	Wind van links overdruk A		8
g	4	Wind van links onderdruk B		9
g	5	Wind van links overdruk B		10
g	6	Wind van links onderdruk C		37
g	7	Wind van links overdruk C		38
g	8	Wind van links onderdruk D		39
g	9	Wind van links overdruk D		40
g	10	Wind van rechts onderdruk A		11
g	11	Wind van rechts overdruk A		12
g	12	Wind van rechts onderdruk B		13
g	13	Wind van rechts overdruk B		14
g	14	Wind van rechts onderdruk C		41
g	15	Wind van rechts overdruk C		42
g	16	Wind van rechts onderdruk D		43
g	17	Wind van rechts overdruk D		44
g	18	Wind loodrecht onderdruk A		15
g	19	Wind loodrecht overdruk A		16
g	20	Wind loodrecht onderdruk B		45
g	21	Wind loodrecht overdruk B		46
g	22	Sneeuw A		22
g	23	Sneeuw B		23
g	24	Sneeuw C		33

g = gegenereerd belastinggeval

BELASTINGEN B.G:1 Permanente belasting



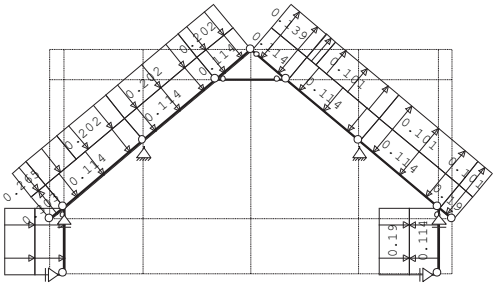
STAAFBELASTINGEN B.G:1 Permanente belasting

Staaf	Type	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	5:QZGlobaal	-0.49	-0.49	0.000	0.000			
2	5:QZGlobaal	-0.49	-0.49	0.000	0.000			
3	5:QZGlobaal	-0.49	-0.49	0.000	0.000			
4	5:QZGlobaal	-0.49	-0.49	0.000	0.000			
5	5:QZGlobaal	-0.49	-0.49	0.000	0.000			
6	5:QZGlobaal	-0.49	-0.49	0.000	0.000			
9	5:QZGlobaal	-0.49	-0.49	0.000	0.000			
11	5:QZGlobaal	-0.49	-0.49	0.000	0.000			

REACTIES 1e orde B.G:1 Permanente belasting

Kn.	X	Z	M
2		0.89	
3	1.50	2.92	
5	-1.50	2.92	
6		0.89	
8	0.00		
9	0.00		
	0.00	7.61	: Som van de reacties
	0.00	-7.61	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:2 Wind van links onderdruk A



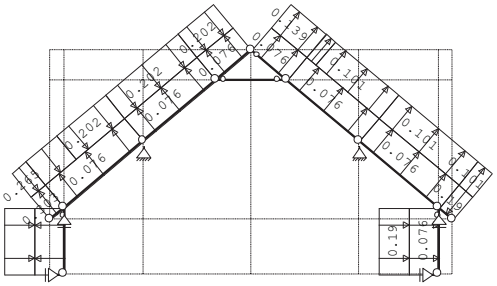
STAAFBELASTINGEN B.G:2 Wind van links onderdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ0	ψ1	ψ2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.11	0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-0.30	-0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	0.000	2.450	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.359	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:2 Wind van links onderdruk A

Kn.	X	Z	M
2		0.84	
3	-1.32	0.60	
5	-0.63	0.34	
6		0.08	
8	-0.41		
9	-0.07		
	-2.43	1.86	: Som van de reacties
	2.43	-1.86	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:3 Wind van links overdruk A



STAAFBELASTINGEN B.G:3 Wind van links overdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ0	ψ1	ψ2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.08	-0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-0.30	-0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

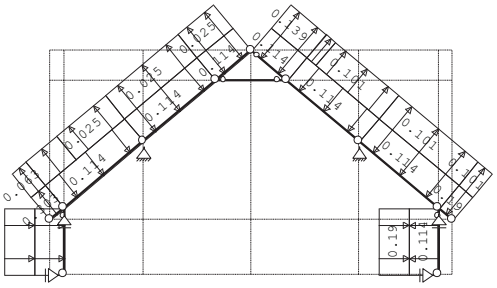
STAAFBELASTINGEN B.G:3 Wind van links overdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	0.000	2.450	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.359	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:3 Wind van links overdruk A

Kn.	X	Z	M
2		0.38	
3	-1.00	0.00	
5	-0.94	-0.26	
6		-0.38	
8	-0.22		
9	-0.26		
	-2.43	-0.25	: Som van de reacties
	2.43	0.25	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:4 Wind van links onderdruk B



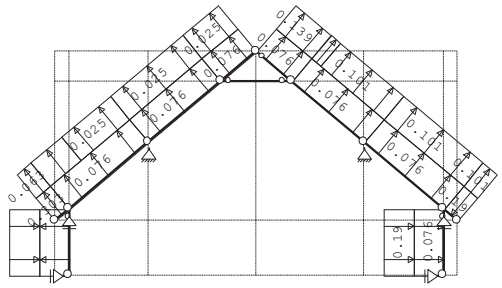
STAAFBELASTINGEN B.G:4 Wind van links onderdruk B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.11	0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-0.30	-0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	0.000	2.450	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.359	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:4 Wind van links onderdruk B

Kn.	X	Z	M
2		0.14	
3	-0.52	0.06	
5	-0.18	0.13	
6		0.04	
8	-0.41		
9	-0.07		
	-1.18	0.36	: Som van de reacties
	1.18	-0.36	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:5 Wind van links overdruk B



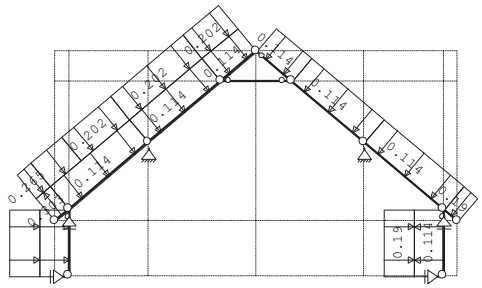
STAAFBELASTINGEN B.G:5 Wind van links overdruk B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ0	ψ1	ψ2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.08	-0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-0.30	-0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	0.000	2.450	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.359	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:5 Wind van links overdruk B

Kn.	X	Z	M
2		-0.32	
3	-0.20	-0.54	
5	-0.49	-0.47	
6		-0.42	
8	-0.22		
9	-0.26		
	-1.18	-1.75	: Som van de reacties
	1.18	1.75	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:6 Wind van links onderdruk C



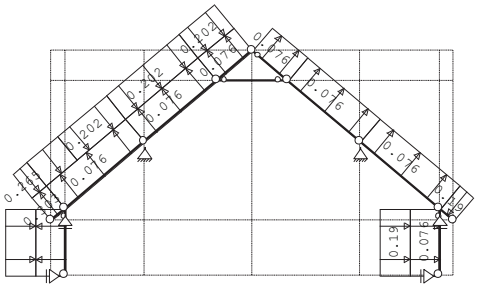
STAAFBELASTINGEN B.G:6 Wind van links onderdruk C

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ0	ψ1	ψ2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.11	0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-0.30	-0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:6 Wind van links onderdruk C

Kn.	X	Z	M
2		0.86	
3	-1.06	0.72	
5	-0.33	0.63	
6		0.30	
8	-0.41		
9	-0.07		
	-1.88	2.51	: Som van de reacties
	1.88	-2.51	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:7 Wind van links overdruk C



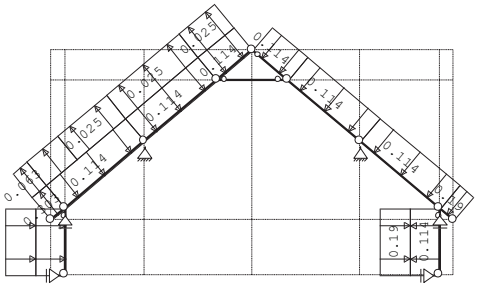
STAAFBELASTINGEN B.G:7 Wind van links overdruk C

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ0	ψ1	ψ2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.08	-0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-0.30	-0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:7 Wind van links overdruk C

Kn.	X	Z	M
2		0.40	
3	-0.75	0.13	
5	-0.65	0.03	
6		-0.16	
8	-0.22		
9	-0.26		
	-1.88	0.40	: Som van de reacties
	1.88	-0.40	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:8 Wind van links onderdruk D



STAAFBELASTINGEN B.G:8 Wind van links onderdruk D

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ0	ψ1	ψ2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.11	0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-0.30	-0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

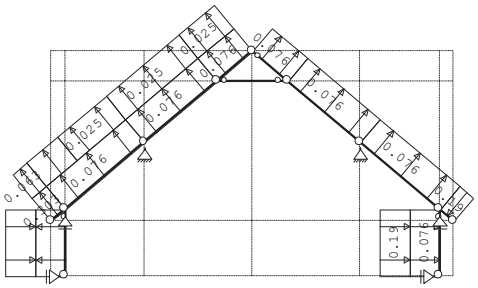
STAAFBELASTINGEN B.G:8 Wind van links onderdruk D

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:8 Wind van links onderdruk D

Kn.	X	Z	M
2		0.16	
3	-0.26	0.18	
5	0.12	0.42	
6		0.26	
8	-0.41		
9	-0.07		
	-0.63	1.02	: Som van de reacties
	0.63	-1.02	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:9 Wind van links overdruk D



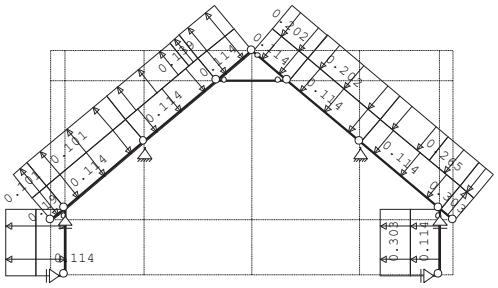
STAAFBELASTINGEN B.G:9 Wind van links overdruk D

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.08	-0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-0.30	-0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:9 Wind van links overdruk D

Kn.	X	Z	M
2		-0.30	
3	0.05	-0.42	
5	-0.20	-0.18	
6		-0.20	
8	-0.22		
9	-0.26		
	-0.63	-1.09	: Som van de reacties
	0.63	1.09	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:10 Wind van rechts onderdruk A



STAAFBELASTINGEN B.G:10 Wind van rechts onderdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.11	0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

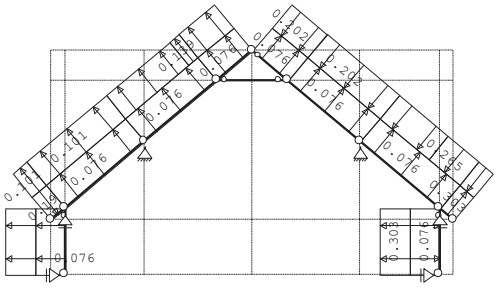
STAAFBELASTINGEN B.G:10 Wind van rechts onderdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
6	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	2.451	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.357	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw16	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:10 Wind van rechts onderdruk A

Kn.	X	Z	M
2		0.08	
3	0.63	0.34	
5	1.32	0.60	
6		0.84	
8	0.07		
9	0.41		
	2.43	1.86	: Som van de reacties
	-2.43	-1.86	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:11 Wind van rechts overdruk A



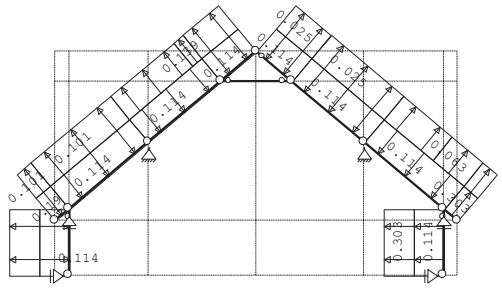
STAAFBELASTINGEN B.G:11 Wind van rechts overdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.08	-0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	2.451	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.357	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw16	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:11 Wind van rechts overdruk A

Kn.	X	Z	M
2		-0.38	
3	0.94	-0.26	
5	1.00	0.00	
6		0.38	
8	0.26		
9	0.22		
	2.43	-0.25	: Som van de reacties
	-2.43	0.25	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:12 Wind van rechts onderdruk B



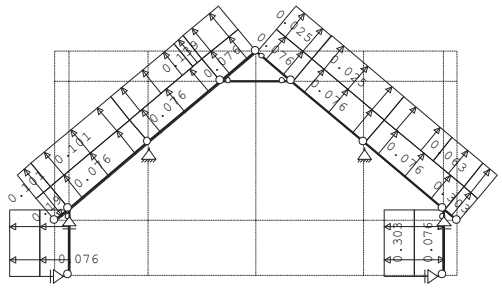
STAAFBELASTINGEN B.G:12 Wind van rechts onderdruk B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.11	0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	2.451	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.357	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw16	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:12 Wind van rechts onderdruk B

Kn.	X	Z	M
2		0.04	
3	0.18	0.13	
5	0.52	0.06	
6		0.14	
8	0.07		
9	0.41		
	1.18	0.36	: Som van de reacties
	-1.18	-0.36	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:13 Wind van rechts overdruk B



STAAFBELASTINGEN B.G:13 Wind van rechts overdruk B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.08	-0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw7	0.14	0.14	2.451	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.357	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw8	0.10	0.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

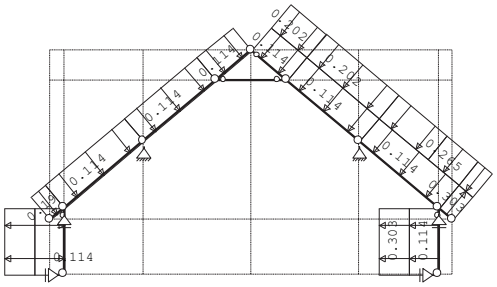
STAAFBELASTINGEN B.G:13 Wind van rechts overdruk B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw16	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:13 Wind van rechts overdruk B

Kn.	X	Z	M
2		-0.42	
3	0.49	-0.47	
5	0.20	-0.54	
6		-0.32	
8	0.26		
9	0.22		
	1.18	-1.75	: Som van de reacties
	-1.18	1.75	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:14 Wind van rechts onderdruk C



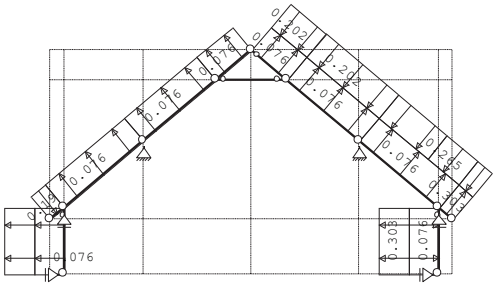
STAAFBELASTINGEN B.G:14 Wind van rechts onderdruk C

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.11	0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw16	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:14 Wind van rechts onderdruk C

Kn.	X	Z	M
2		0.30	
3	0.33	0.63	
5	1.07	0.72	
6		0.86	
8	0.07		
9	0.41		
	1.88	2.51	: Som van de reacties
	-1.88	-2.51	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:15 Wind van rechts overdruk C



STAAFBELASTINGEN B.G:15 Wind van rechts overdruk C

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.08	-0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

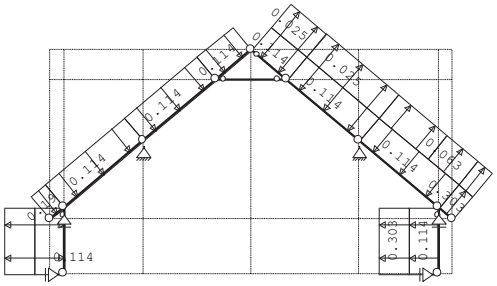
STAAFBELASTINGEN B.G:15 Wind van rechts overdruk C

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
5	1:QZLokaal	Qw5	-0.27	-0.27	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw6	-0.20	-0.20	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw16	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:15 Wind van rechts overdruk C

Kn.	X	Z	M
2		-0.16	
3	0.65	0.03	
5	0.75	0.13	
6		0.40	
8	0.26		
9	0.22		
	1.88	0.40	: Som van de reacties
	-1.88	-0.40	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:16 Wind van rechts onderdruk D



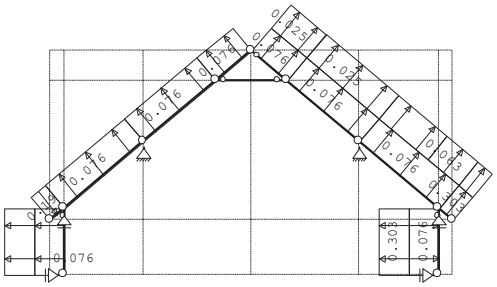
STAAFBELASTINGEN B.G:16 Wind van rechts onderdruk D

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.11	0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw16	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:16 Wind van rechts onderdruk D

Kn.	X	Z	M
2		0.26	
3	-0.12	0.42	
5	0.26	0.18	
6		0.16	
8	0.07		
9	0.41		
	0.63	1.02	: Som van de reacties
	-0.63	-1.02	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:17 Wind van rechts overdruk D



STAAFBELASTINGEN B.G:17 Wind van rechts overdruk D

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

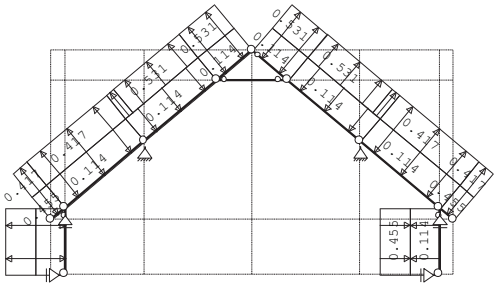
STAAFBELASTINGEN B.G:17 Wind van rechts overdruk D

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
5	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.08	-0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	0.30	0.30	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw13	0.06	0.06	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw14	0.03	0.03	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw16	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:17 Wind van rechts overdruk D

Kn.	X	Z	M
2		-0.20	
3	0.20	-0.18	
5	-0.05	-0.42	
6		-0.30	
8	0.26		
9	0.22		
	0.63	-1.09	: Som van de reacties
	-0.63	1.09	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:18 Wind loodrecht onderdruk A



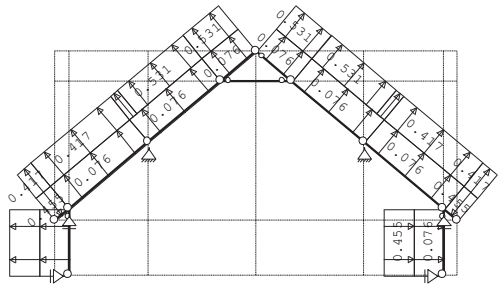
STAAFBELASTINGEN B.G:18 Wind loodrecht onderdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.11	0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw17	0.45	0.45	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw18	-0.45	-0.45	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw18	-0.45	-0.45	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw19	0.42	0.42	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw19	0.42	0.42	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw20	0.53	0.53	0.282	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw19	0.42	0.42	0.000	2.526	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw20	0.53	0.53	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw20	0.53	0.53	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw19	0.42	0.42	2.528	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw20	0.53	0.53	0.000	0.282	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw19	0.42	0.42	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw18	-0.45	-0.45	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw19	0.42	0.42	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:18 Wind loodrecht onderdruk A

Kn.	X	Z	M
2		-0.72	
3	0.31	-1.29	
5	-0.31	-1.29	
6		-0.72	
8	0.34		
9	-0.34		
	-0.00	-4.02	: Som van de reacties
	0.00	4.02	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:19 Wind loodrecht overdruk A



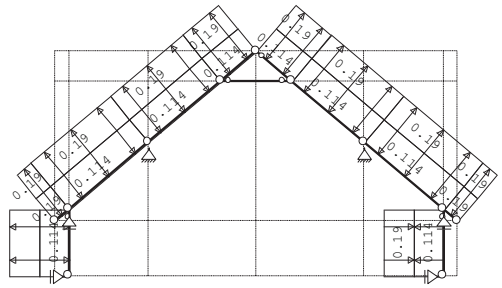
STAAFBELASTINGEN B.G:19 Wind loodrecht overdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.08	-0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw17	0.45	0.45	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw18	-0.45	-0.45	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw18	-0.45	-0.45	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw19	0.42	0.42	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw19	0.42	0.42	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw20	0.53	0.53	0.282	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw19	0.42	0.42	0.000	2.526	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw20	0.53	0.53	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw20	0.53	0.53	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw19	0.42	0.42	2.528	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw20	0.53	0.53	0.000	0.282	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw19	0.42	0.42	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw18	-0.45	-0.45	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw19	0.42	0.42	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:19 Wind loodrecht overdruk A

Kn.	X	Z	M
2		-1.17	
3	0.62	-1.89	
5	-0.62	-1.89	
6		-1.17	
8	0.52		
9	-0.52		
	-0.00	-6.13	: Som van de reacties
	0.00	6.13	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:20 Wind loodrecht onderdruk B



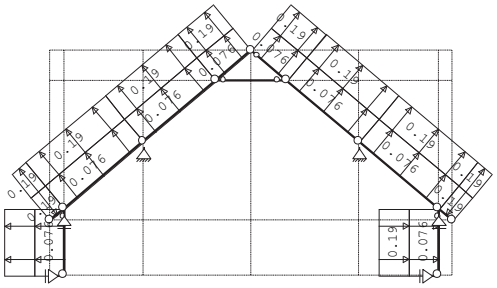
STAAFBELASTINGEN B.G:20 Wind loodrecht onderdruk B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.11	0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw21	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw22	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw22	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw22	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:20 Wind loodrecht onderdruk B

Kn.	X	Z	M
2		-0.18	
3	0.13	-0.24	
5	-0.13	-0.24	
6		-0.18	
8	0.07		
9	-0.07		
	0.00	-0.84	: Som van de reacties
	0.00	0.84	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:21 Wind loodrecht overdruk B



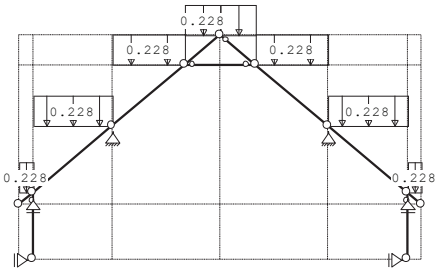
STAAFBELASTINGEN B.G:21 Wind loodrecht overdruk B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ0	ψ1	ψ2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.08	0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.08	-0.08	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw21	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw22	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw22	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw22	-0.19	-0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw23	0.19	0.19	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:21 Wind loodrecht overdruk B

Kn.	X	Z	M
2		-0.64	
3	0.44	-0.84	
5	-0.44	-0.84	
6		-0.64	
8	0.26		
9	-0.26		
	0.00	-2.95	: Som van de reacties
	0.00	2.95	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:22 Sneeuw A



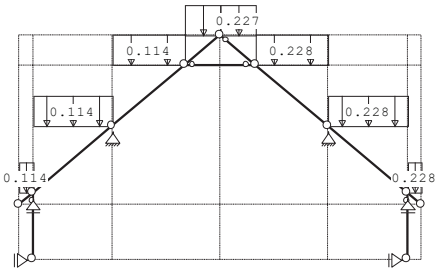
STAAFBELASTINGEN B.G:22 Sneeuw A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ0	ψ1	ψ2
1	3:QZgeProj.	Qs1	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	3:QZgeProj.	Qs1	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	3:QZgeProj.	Qs1	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	3:QZgeProj.	Qs2	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	3:QZgeProj.	Qs1	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	3:QZgeProj.	Qs1	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	3:QZgeProj.	Qs1	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	3:QZgeProj.	Qs3	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:22 Sneeuw A

Kn.	X	Z	M
2		0.32	
3	0.54	1.05	
5	-0.54	1.05	
6		0.32	
8	0.00		
9	0.00		
	0.00	2.73	: Som van de reacties
	0.00	-2.73	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:23 Sneeuw B



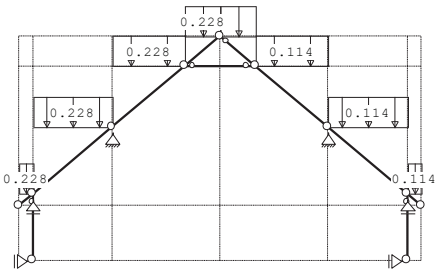
STAAFBELASTINGEN B.G:23 Sneeuw B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	3:QZgeProj.	Qs4	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	3:QZgeProj.	Qs4	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	3:QZgeProj.	Qs4	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	3:QZgeProj.	Qs2	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	3:QZgeProj.	Qs1	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	3:QZgeProj.	Qs1	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	3:QZgeProj.	Qs4	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	3:QZgeProj.	Qs3	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:23 Sneeuw B

Kn.	X	Z	M
2		0.17	
3	0.40	0.59	
5	-0.40	0.98	
6		0.31	
8	0.00		
9	0.00		
	0.00	2.04	: Som van de reacties
	0.00	-2.04	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:24 Sneeuw C



STAAFBELASTINGEN B.G:24 Sneeuw C

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	3:QZgeProj.	Qs1	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	3:QZgeProj.	Qs1	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	3:QZgeProj.	Qs1	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	3:QZgeProj.	Qs5	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	3:QZgeProj.	Qs4	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	3:QZgeProj.	Qs4	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	3:QZgeProj.	Qs1	-0.23	-0.23	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	3:QZgeProj.	Qs6	-0.11	-0.11	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:24 Sneeuw C

Kn.	X	Z	M
2		0.31	
3	0.40	0.98	
5	-0.40	0.59	
6		0.17	
8	0.00		
9	0.00		
	0.00	2.04	: Som van de reacties
	0.00	-2.04	: Som van de belastingen

3.2 GEBINTPLATEN

GEBINTPLAAT 1

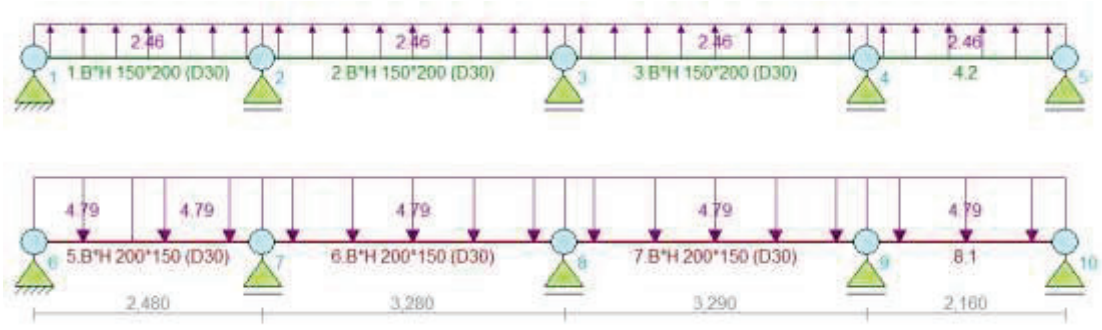
Overspanning = 3290 mm **Toepassen: 1 st. 200 x 150 mm**

Berekening belasting

	q-last	Lengte m	G_k kN/m^2	Q_k kN/m^2	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
q_1	Drsn 1; (5); eg - Fx	1,64	-1,50				-2,46		kN/m
	Drsn 1; (5); wind - Fx	1,64		-0,94	0,0	nee		0,00	
	Drsn 1; (5); sneeuw - Fx	1,64		-0,54	0,0	ja		-0,89	
							-2,46	**-0,89**	**kN/m**
q_2	Drsn 1; (5); eg - Fz	1,64	2,92				4,79		kN/m
	Drsn 1; (5); wind - Fz	1,64		-0,26	0,0	nee		0,00	
	Drsn 1; (5); sneeuw - Fz	1,64		1,05	0,0	ja		1,72	
							4,79	**1,72**	**kN/m**

Einddoorbuiging	=	5,70	mm	≤	13,16	mm	(Lx0,004) → voldoet
Bijk. doorbuiging	=	2,80	mm	≤	13,16	mm	(Lx0,004) → voldoet
UC Spanning, Fx	=	0,56	-	≤	1,00	-	→ voldoet
UC Spanning, Fz	=	0,29	-	≤	1,00	-	→ voldoet
UC Spanning	=	0,76	-	≤	1,00	-	→ voldoet

Schema: Permanent



Voor berekening zie volgende pagina.

Technosoft Raamwerken release 6.73a **7 dec 2021**

```
Project......: 21-053
Onderdeel....: Gebintplaat 1
Constructeur.: Baarslag Constructie Adviesbureau
Dimensies....: kN;m;rad  (tenzij anders aangegeven)
Datum........: 12/01/2021
Bestand......: \\hoofdpc\data\Baarslag constructie
               adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Gebintplaat 1
               (wijziging b).rww

Belastingbreedte.:   1.000
Rekenmodel.......: 2e-orde-elastisch.
Theorieën voor de bepaling van de krachtsverdeling:
1) Losse belastinggevallen:
   Lineaire-elasticiteitstheorie
2) Uiterste grenstoestand:
   Geometrisch niet lineair alle staven.
   Fysisch lineair alle staven.
3) Gebruiksgrenstoestand:
   Lineaire-elasticiteitstheorie

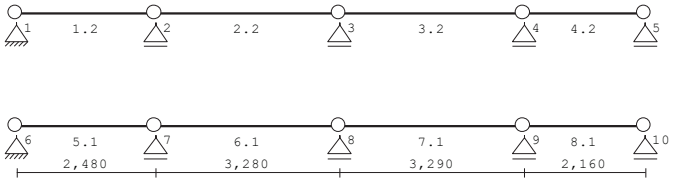
Maximum aantal iteraties......: 50
Max.deellengte kolommen/wanden:  0.500 Max.deellengte balken/vloeren:  0.500
Max. X-verplaatsing in UGT....:  0.500 Max. Z-verplaatsing in UGT...:  0.250

Gunstige werking van de permanente belasting wordt automatisch verwerkt.
```

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010,A1:2019	NB:2019(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1/C11:2019	NB:2019(nl)
Hout	NEN-EN 1995-1-1:2005	A1:2011,C1:2006	NB:2013(nl)

GEOMETRIE



.

STRAMIENLIJNEN

Nr.	Naam	X	Z-min	Z-max
1		0.000	0.000	0.000
2		2.480	0.000	0.000
3		5.760	0.000	0.000
4		9.050	0.000	0.000
5		11.210	0.000	0.000

MATERIALEN

Mt	Kwaliteit	E-modulus[N/mm2]	S.G.	S.G.verhoogd	Pois.	Uitz. coëff
1	D30	11000	5.3	6.4	1.00	5.0000e-06
2	D30	11000	0.0	0.0	1.00	5.0000e-06

Bij de bepaling v.h. e.g. van houten staven is de S.G.verhoogd toegepast.

PROFIELEN [mm]

Prof.	Omschrijving	Materiaal	Oppervlak	Traagheid	Vormf.
1	B*H 200*150	1:D30	3.0000e+04	5.6250e+07	0.00
2	B*H 150*200	2:D30	3.0000e+04	1.0000e+08	0.00

PROFIELEN vervolg [mm]

Prof.	Staaftype	Breedte	Hoogte	e	Type	b1	h1	b2	h2
1	0:Normaal	200	150	75.0	0:RH				
2	0:Normaal	150	200	100.0	0:RH				

PROFIELVORMEN [mm]

1 B*H 200*150



,

2 B*H 150*200



,

KNOPEN

Knoop	X	Z	Knoop	X	Z
1	0.000	2.000	6	0.000	0.000
2	2.480	2.000	7	2.480	0.000
3	5.760	2.000	8	5.760	0.000
4	9.050	2.000	9	9.050	0.000
5	11.210	2.000	10	11.210	0.000

STAVEN

St.	ki	kj	Profiel	Aansl.i	Aansl.j	Lengte	Opm.
1	1	2	2:B*H 150*200	NDM	NDM	2.480	
2	2	3	2:B*H 150*200	NDM	NDM	3.280	
3	3	4	2:B*H 150*200	NDM	NDM	3.290	
4	4	5	2:B*H 150*200	NDM	NDM	2.160	
5	6	7	1:B*H 200*150	NDM	NDM	2.480	
6	7	8	1:B*H 200*150	NDM	NDM	3.280	
7	8	9	1:B*H 200*150	NDM	NDM	3.290	
8	9	10	1:B*H 200*150	NDM	NDM	2.160	

VASTE STEUNPUNTEN

Nr.	knoop	Kode XZR 1=vast 0=vrij	Hoek
1	1	110	0.00
2	2	010	0.00
3	3	010	0.00
4	4	010	0.00
5	5	010	0.00
6	6	110	0.00
7	7	010	0.00
8	8	010	0.00
9	9	010	0.00
10	10	010	0.00

BELASTINGGENERATIE ALGEMEEN.

Betrouwbaarheidsklasse.....: 1 Referentieperiode.....: 50
Gebouwdiepte.....: 0.00 Gebouwhoogte.....: 0.00
Niveau aansl.terrein.....: 0.00 E.g. scheid.w. [kN/m2]: 1.20

BELASTINGGEVALLEN

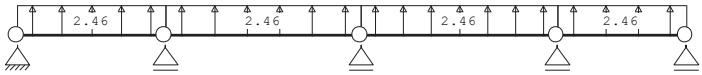
B.G.	Omschrijving		Type
1	Permanente belasting	EGZ=-1.00	1
2	Wind		7 Wind van links onderdruk A
3	Sneeuw		22 Sneeuw A

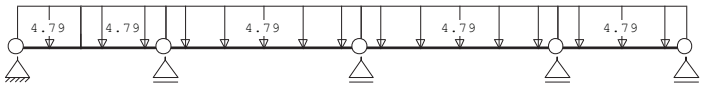
BELASTINGGEVALLEN vervolg

B.G.	Omschrijving	Belastingduurklasse
1	Permanente belasting	Blijvend
2	Wind	Kort
3	Sneeuw	Kort

BELASTINGEN B.G:1 Permanente belasting

Eigen gewicht van alle staven is meegenomen in berekening. Richting:↓





.

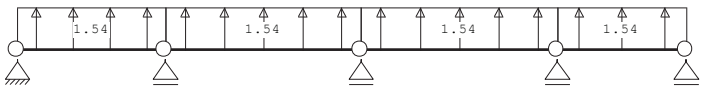
STAAFBELASTINGEN B.G:1 Permanente belasting

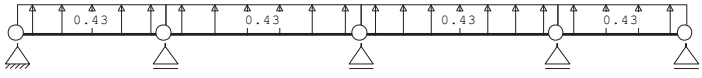
Staaf	Type	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	1:QZLokaal	2.46	2.46	0.000	0.000			
2	1:QZLokaal	2.46	2.46	0.000	0.000			
3	1:QZLokaal	2.46	2.46	0.000	0.000			
4	1:QZLokaal	2.46	2.46	0.000	0.000			
5	1:QZLokaal	-4.79	-4.79	0.000	1.420			
5	1:QZLokaal	-4.79	-4.79	1.060	0.000			
6	1:QZLokaal	-4.79	-4.79	0.000	0.000			
7	1:QZLokaal	-4.79	-4.79	0.000	0.000			
8	1:QZLokaal	-4.79	-4.79	0.000	0.000			
5	8:PZLokaal	0.00		1.060				

REACTIES 1e orde B.G:1 Permanente belasting

Kn.	X	Z	M
1	0.00	-2.23	
2		-7.81	
3		-8.32	
4		-7.43	
5		-1.79	
6	0.00	4.52	
7		15.81	
8		16.85	
9		15.04	
10		3.63	
	0.00	28.26	: Som van de reacties
	0.00	-28.26	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:2 Wind





.

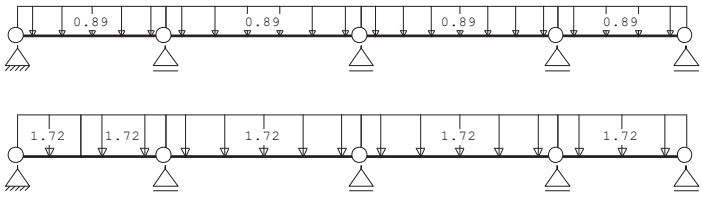
STAAFBELASTINGEN B.G:2 Wind

Staaf	Type	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	1:QZLokaal	1.54	1.54	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	1.54	1.54	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	1.54	1.54	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	1.54	1.54	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	0.43	0.43	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	0.43	0.43	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	0.43	0.43	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	0.43	0.43	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:2 Wind

Kn.	X	Z	M
1	0.00	-1.40	
2		-4.89	
3		-5.21	
4		-4.65	
5		-1.12	
6	0.00	-0.39	
7		-1.36	
8		-1.45	
9		-1.30	
10		-0.31	
	0.00	-22.08	: Som van de reacties
	0.00	22.08	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:3 Sneeuw



STAAFBELASTINGEN B.G:3 Sneeuw

Staaf	Type	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	1:QZLokaal	-0.89	-0.89	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	-0.89	-0.89	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	-0.89	-0.89	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	-0.89	-0.89	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	-1.72	-1.72	0.000	1.420	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	-1.72	-1.72	1.060	0.000	0.00	0.00	0.00
6	1:QZLokaal	-1.72	-1.72	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	-1.72	-1.72	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	-1.72	-1.72	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:3 Sneeuw

Kn.	X	Z	M
1	0.00	0.81	
2		2.83	
3		3.01	
4		2.69	
5		0.65	
6	0.00	1.56	
7		5.46	
8		5.82	
9		5.19	
10		1.25	
	0.00	29.26	: Som van de reacties
	0.00	-29.26	: Som van de belastingen

BEREKENINGSTATUS

B.C.	Iteratie	Status
1	3	Nauwkeurigheid bereikt
2	3	Nauwkeurigheid bereikt
3	3	Nauwkeurigheid bereikt
4	3	Nauwkeurigheid bereikt
5	3	Nauwkeurigheid bereikt
6	3	Nauwkeurigheid bereikt
7	1	Lineaire berekening
8	1	Lineaire berekening
9	1	Lineaire berekening
10	1	Lineaire berekening
11	1	Lineaire berekening
12	1	Lineaire berekening
13	1	Lineaire berekening

BELASTINGCOMBINATIES

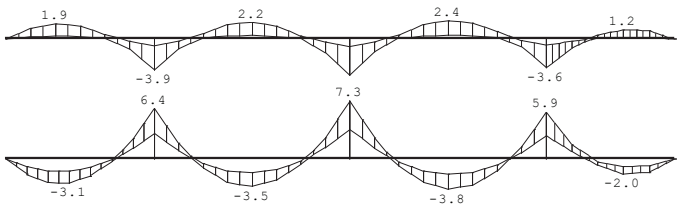
BC	Type					
1	Fund.	1.22 $G_{k,1}$				
2	Fund.	0.90 $G_{k,1}$				
3	Fund.	1.08 $G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,2}$	
4	Fund.	1.08 $G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,3}$	
5	Fund.	0.90 $G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,2}$	
6	Fund.	0.90 $G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,3}$	
7	Kar.	1.00 $G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,2}$	
8	Kar.	1.00 $G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,3}$	
9	Quas.	1.00 $G_{k,1}$				
10	Freq.	1.00 $G_{k,1}$				
11	Freq.	1.00 $G_{k,1}$	+	1.00 ψ_1	$Q_{k,2}$	
12	Freq.	1.00 $G_{k,1}$	+	1.00 ψ_1	$Q_{k,3}$	
13	Blij.	1.00 $G_{k,1}$				

GUNSTIGE WERKING PERMANENTE BELASTINGEN

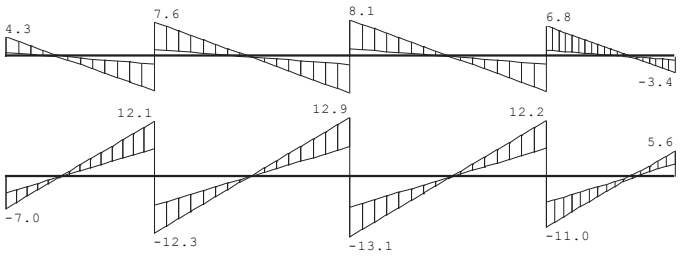
BC	Staven met gunstige werking
1	Geen
2	Alle staven de factor:0.90
3	Geen
4	Geen
5	Alle staven de factor:0.90
6	Alle staven de factor:0.90

OMHULLENDE VAN DE FUNDAMENTELE COMBINATIES

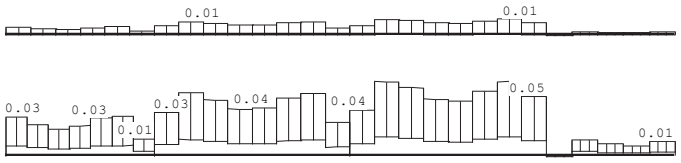
MOMENTEN 2e orde Fundamentele combinatie



DWARSKRACHTEN 2e orde Fundamentele combinatie



NORMAALKRACHTEN 2e orde Fundamentele combinatie



REACTIES 2e orde Fundamentele combinatie

Kn.	X-min	X-max	Z-min	Z-max	M-min	M-max
1	0.00	0.00	-4.30	-0.92		
2			-15.03	-3.21		
3			-16.02	-3.42		
4			-14.30	-3.06		
5			-3.45	-0.74		
6	0.00	0.00	3.54	6.99		
7			12.39	24.45		
8			13.20	26.05		
9			11.78	23.25		
10			2.84	5.61		

MATERIAALGEGEVENS

Mt	Kwaliteit	$f_{m,y,k}$ [N/mm²]	ρ_k [kg/m³]	ρ_{mean} [kg/m³]	$f_{t,0,k}$ [N/mm²]	$f_{t,90,k}$ [N/mm²]	$f_{c,0,k}$ [N/mm²]	$f_{c,90,k}$ [N/mm²]	$f_{v,k}$ [N/mm²]
1	D30	30	530	640	18.0	0.6	24.0	5.3	3.9
2	D30	30	530	640	18.0	0.6	24.0	5.3	3.9

MATERIAALGEGEVENS (vervolg)

Mt	Kwaliteit	G_{mean} [N/mm²]	$E_{0,05}$ [N/mm²]	E_{90mean} [N/mm²]	$E_{0,mean}$ [N/mm²]	Klimaatklasse	k_{def}	$E_{0mean,fin}$ [N/mm²]
1	D30	690	9200	730	11000	I	0.60	6875
2	D30	690	9200	730	11000	I	0.60	6875

KIPSTABILITEIT

Staaf	Plts. aangr.		l sys. [m]	Kipsteunafstanden [m]
1	1.0*h	boven:	2.48	0;2.480
		onder:	2.48	0;2.480
2	1.0*h	boven:	3.28	3.280
		onder:	3.28	3.280
3	1.0*h	boven:	3.29	3.290
		onder:	3.29	3.290
4	1.0*h	boven:	2.16	2.160
		onder:	2.16	2.160
5	1.0*h	boven:	2.48	0;2.480
		onder:	2.48	0;2.480
6	1.0*h	boven:	3.28	3.280
		onder:	3.28	3.280
7	1.0*h	boven:	3.29	3.290
		onder:	3.29	3.290
8	1.0*h	boven:	2.16	2.160
		onder:	2.16	2.160

STABILITEIT

Stf	b_{gem} [mm]	h_{gem} [mm]	l_{sys} [mm]	$l_{buc,y/z}$ [mm]	[mm]	λ_y	λ_z	$\lambda_{rel,y/z}$	β_c	k_y	k_z	$k_{c,y}$	$k_{c,z}$
1	150	200	2480	nvt	2480	43.0	57.3	0.698	0.931	0.2	0.784	0.997	0.878	0.740
2	150	200	3280	nvt	3280	56.8	75.7	0.924	1.232	0.2	0.989	1.351	0.745	0.524
3	150	200	3290	nvt	3290	57.0	76.0	0.926	1.235	0.2	0.992	1.356	0.743	0.522
4	150	200	2160	nvt	2160	37.4	49.9	0.608	0.811	0.2	0.716	0.880	0.915	0.819
5	200	150	2480	2480	nvt	57.3	43.0	0.931	0.698	0.2	0.997	0.784	0.740	0.878
6	200	150	3280	3280	nvt	75.7	56.8	1.232	0.924	0.2	1.351	0.989	0.524	0.745
7	200	150	3290	3290	nvt	76.0	57.0	1.235	0.926	0.2	1.356	0.992	0.522	0.743
8	200	150	2160	2160	nvt	49.9	37.4	0.811	0.608	0.2	0.880	0.716	0.819	0.915

STABILITEIT (vervolg)

Staaf	positie [mm]	$l_{ef,y}$ [mm]	$\sigma_{my,crit}$ [N/mm^2]	$\lambda_{rel,my}$	$k_{crit,y}$
1	2480	2880	207.38	0.38	1.00
2	3280	3680	162.30	0.43	1.00
3	0	3690	161.86	0.43	1.00
4	0	2344	254.80	0.34	1.00
5	2480	2157	492.25	0.25	1.00
6	3280	3205	331.29	0.30	1.00
7	0	3215	330.26	0.30	1.00
8	0	1869	568.11	0.23	1.00

TOETSING SPANNINGEN BELASTINGCOMBINATIE 1

Staaf	1	Situatie	1	UC frm(6.17)	0.18
Staaf	2	Situatie	1	UC frm(6.17)	0.21
Staaf	3	Situatie	1	UC frm(6.17)	0.21
Staaf	4	Situatie	1	UC frm(6.23)	0.16
Staaf	5	Situatie	1	UC frm(6.17)	0.48
Staaf	6	Situatie	1	UC frm(6.17)	0.56
Staaf	7	Situatie	1	UC frm(6.17)	0.56
Staaf	8	Situatie	1	UC frm(6.23)	0.44

TOETSING SPANNINGEN BELASTINGCOMBINATIE 3

Staaf	1	Situatie	1	UC frm(6.17)	0.19
Staaf	2	Situatie	1	UC frm(6.17)	0.22
Staaf	3	Situatie	1	UC frm(6.17)	0.22
Staaf	4	Situatie	1	UC frm(6.23)	0.17
Staaf	5	Situatie	1	UC frm(6.17)	0.25
Staaf	6	Situatie	1	UC frm(6.17)	0.29
Staaf	7	Situatie	1	UC frm(6.17)	0.29
Staaf	8	Situatie	1	UC frm(6.23)	0.23

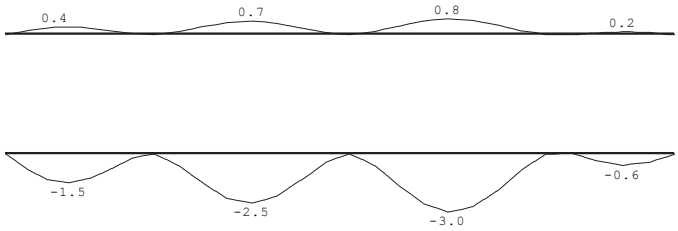
TOETSING DOORBUIGING

Stf	Soort	l_{sys} [mm]	Overstek i	Overstek j	BC	Sit	u_{bij} [mm]	Toelaatbaar [mm]	*1	$u_{fin,net}$ [mm]	Toelaatbaar [mm]	*1
1	Dak	2480	Nee	Nee	9	1	0.5	9.9	0.004	0.9	9.9	0.004
2	Dak	3280	Nee	Nee	9	1	0.9	13.1	0.004	1.6	13.1	0.004
3	Dak	3290	Nee	Nee	9	1	1.0	13.2	0.004	1.8	13.2	0.004
4	Dak	2160	Nee	Nee	9	1	0.2	8.6	0.004	0.4	8.6	0.004
5	Dak	2480	Nee	Nee	9	1	-1.4	-9.9	0.004	-2.9	-9.9	0.004
6	Dak	3280	Nee	Nee	9	1	-2.4	-13.1	0.004	-4.9	-13.1	0.004
7	Dak	3290	Nee	Nee	9	1	-2.8	-13.2	0.004	-5.7	-13.2	0.004
8	Dak	2160	Nee	Nee	9	1	-0.5	-8.6	0.004	-1.1	-8.6	0.004

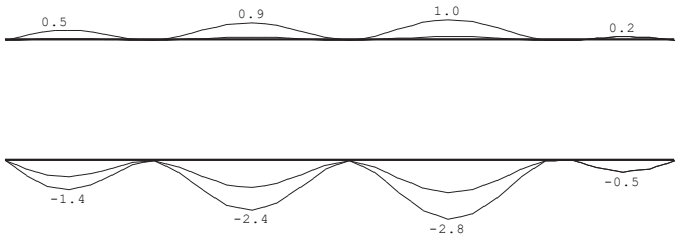
TOETSING DOORBUIGING (vervolg)

Stf	Soort	l_{sys} [mm]	Overstek i	Overstek j	Zeeg [mm]	BC	Sit	u_{inst} [mm]	Toelaatbaar [mm]	*1
1	Dak	2480	Nee	Nee	0.0	7	1	0.6	9.9	0.004
2	Dak	3280	Nee	Nee	0.0	7	1	1.1	13.1	0.004
3	Dak	3290	Nee	Nee	0.0	7	1	1.3	13.2	0.004
4	Dak	2160	Nee	Nee	0.0	7	1	0.3	8.6	0.004
5	Dak	2480	Nee	Nee	0.0	8	1	-2.0	-9.9	0.004
6	Dak	3280	Nee	Nee	0.0	8	1	-3.4	-13.1	0.004
7	Dak	3290	Nee	Nee	0.0	8	1	-4.0	-13.2	0.004
8	Dak	2160	Nee	Nee	0.0	8	1	-0.8	-8.6	0.004

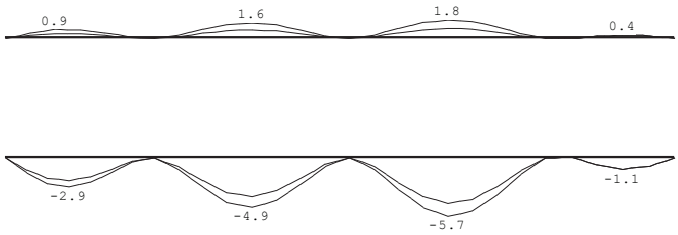
VERVORMINGEN w1 Blijvende combinatie



VERVORMINGEN Wbij Karakteristieke combinatie



VERVORMINGEN Wmax Karakteristieke combinatie



3.3 HOUTEN GEBINTEN

HOUTEN SPANT 1

Belastingbreedte = 2950 mm

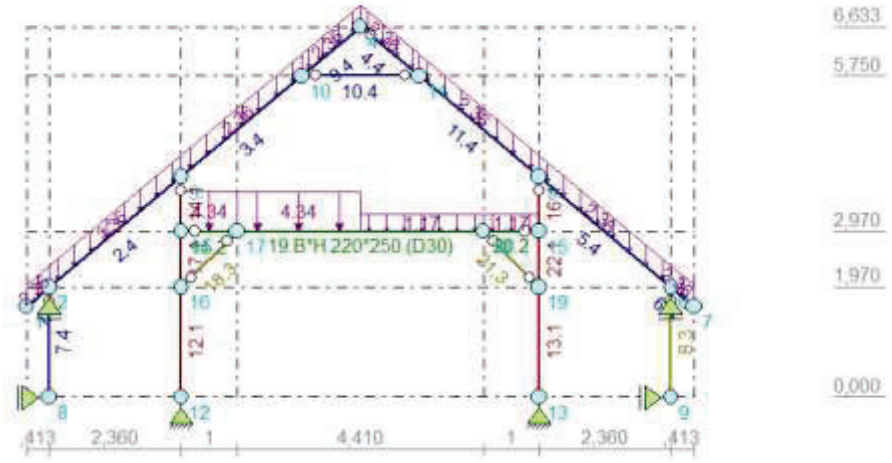
Kolom: 220x220 mm (D30; nieuw)
Ankerbalk: 220x250 mm (D30; nieuw
Schoren: 75x150 mm (D30; nieuw)

Berekening belasting

q-last	Breedte m	G_k kN/m^2	Q_k kN/m^2	G_k	
Schuin dak	2,95	0,80	Volgens TS	**2,36** kN/m	
Verdieping	2,95	1,47	2,25	**4,34** kN/m	**6,64** kN/m
Verdieping	2,95	0,40	2,25	**1,18** kN/m	**6,64** kN/m

Einddoorbuiging	=	12,00 mm	≤	17,60 mm	(Lx0,004) →	voldoet
Bijk.doorbuiging	=	10,00 mm	≤	13,20 mm	(Lx0,003) →	voldoet
Horiz. Verplaatsting	=	12,90 mm	≤	13,10 mm	(Lx0,003) →	voldoet
UC Spanning	=	0,78 -	≤	1,00 -	→	voldoet

Schema: Permanent



Voor berekening zie volgende pagina.

Technosoft Raamwerken release 6.73a **7 dec 2021**

Project.....: 21-053
Onderdeel....: Gebint 1
Constructeur.: Baarslag Constructie Adviesbureau
Dimensies....: kN;m;rad (tenzij anders aangegeven)
Datum.....: 11/01/2021
Bestand.....: \\hoofdpc\data\Baarslag constructie adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Gebint 1 (wijziging b).rww

Belastingbreedte.: 2.950
Rekenmodel.....: 2e-orde-elastisch.
Theorieën voor de bepaling van de krachtsverdeling:
1) Losse belastinggevallen:
Lineaire-elasticiteitstheorie
2) Uiterste grenstoestand:
Geometrisch niet lineair alle staven.
Fysisch lineair alle staven.
3) Gebruiksgrenstoestand:
Lineaire-elasticiteitstheorie

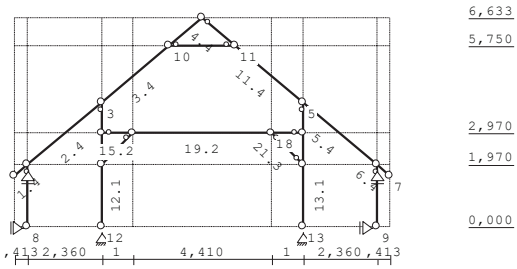
Maximum aantal iteraties.....: 50
Max.deellengte kolommen/wanden: 0.500 Max.deellengte balken/vloeren: 0.500
Max. X-verplaatsing in UGT....: 0.500 Max. Z-verplaatsing in UGT...: 0.250

Gunstige werking van de permanente belasting wordt automatisch verwerkt.

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010,A1:2019	NB:2019(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1/C11:2019	NB:2019(nl)
	NEN-EN 1991-1-3:2003	C1:2009	NB:2011(nl)
	NEN-EN 1991-1-4:2005	C2:2011	NB:2011(nl)
Hout	NEN-EN 1995-1-1:2005	A1:2011,C1:2006	NB:2013(nl)

GEOMETRIE



STRAMIENLIJNEN

Nr.	Naam	X	Z-min	Z-max
1		0.000	0.000	6.633
2		0.413	0.000	6.633
3		2.773	0.000	6.633
4		8.183	0.000	6.633
5		9.183	0.000	6.633
6		11.543	0.000	6.633
7		11.956	0.000	6.633
8		3.773	0.000	6.633

NIVEAUS

Nr.	Z	X-min	X-max
1	0.000	0.000	11.956
2	1.970	0.000	11.956
3	2.970	0.000	11.956
4	5.750	0.000	11.956
5	6.633	0.000	11.956

MATERIALEN

Mt	Kwaliteit	E-modulus[N/mm2]	S.G.	S.G.verhoogd	Pois.	Uitz. coëff
1	C18	9000	3.2	3.8	1.00	5.0000e-06
2	D30	11000	5.3	6.4	1.00	5.0000e-06

Bij de bepaling v.h. e.g. van houten staven is de S.G.verhoogd toegepast.

PROFIELEN [mm]

Prof.	Omschrijving	Materiaal	Oppervlak	Traagheid	Vormf.
1	B*H 220*220	2:D30	4.8400e+04	1.9521e+08	0.00
2	B*H 220*250	2:D30	5.5000e+04	2.8646e+08	0.00
3	B*H 75*150	2:D30	1.1250e+04	2.1094e+07	0.00
4	B*H 70*170	1:C18	1.1900e+04	2.8659e+07	0.00

PROFIELEN vervolg [mm]

Prof.	Staaftype	Breedte	Hoogte	e	Type	b1	h1	b2	h2
1	0:Normaal	220	220	110.0	0:RH				
2	0:Normaal	220	250	125.0	0:RH				
3	0:Normaal	75	150	75.0	0:RH				
4	0:Normaal	70	170	85.0	0:RH				

PROFIELVORMEN [mm]

1 B*H 220*220



2 B*H 220*250



PROFIELVORMEN [mm]

3 B*H 75*150



4 B*H 70*170



KNOPEN

Knoop	X	Z	Knoop	X	Z
1	0.000	1.621	6	11.543	1.967
2	0.413	1.967	7	11.956	1.621
3	2.773	3.946	8	0.413	0.000
4	5.978	6.633	9	11.543	0.000
5	9.183	3.946	10	4.925	5.750
11	7.029	5.750	16	2.773	1.970
12	2.773	0.000	17	3.773	2.970
13	9.183	0.000	18	8.183	2.970
14	2.773	2.970	19	9.183	1.970
15	9.183	2.970			

STAVEN

St.	ki	kj	Profiel	Aansl.i	Aansl.j	Lengte	Opm.
1	1	2	4:B*H 70*170	NDM	NDM	0.539	
2	2	3	4:B*H 70*170	NDM	NDM	3.080	
3	3	10	4:B*H 70*170	NDM	NDM	2.808	
4	4	11	4:B*H 70*170	ND-	NDM	1.373	
5	5	6	4:B*H 70*170	NDM	NDM	3.080	
6	6	7	4:B*H 70*170	NDM	NDM	0.539	
7	8	2	4:B*H 70*170	NDM	ND-	1.967	
8	9	6	3:B*H 75*150	NDM	ND-	1.967	
9	10	4	4:B*H 70*170	NDM	NDM	1.374	
10	10	11	4:B*H 70*170	ND-	ND-	2.104	
11	11	5	4:B*H 70*170	NDM	NDM	2.809	
12	12	16	1:B*H 220*220	NDM	NDM	1.970	
13	13	19	1:B*H 220*220	NDM	NDM	1.970	
14	14	3	1:B*H 220*220	NDM	ND-	0.976	
15	14	17	2:B*H 220*250	ND-	NDM	1.000	
16	15	5	1:B*H 220*220	NDM	ND-	0.976	
17	16	14	1:B*H 220*220	NDM	NDM	1.000	
18	16	17	3:B*H 75*150	ND-	ND-	1.414	
19	17	18	2:B*H 220*250	NDM	NDM	4.410	
20	18	15	2:B*H 220*250	NDM	ND-	1.000	
21	18	19	3:B*H 75*150	ND-	ND-	1.414	
22	19	15	1:B*H 220*220	NDM	NDM	1.000	

VASTE STEUNPUNTEN

Nr.	knoop	Kode XZR 1=vast 0=vrij	Hoek
1	2	010	0.00
2	6	010	0.00
3	8	100	0.00
4	9	100	0.00
5	12	110	0.00
6	13	110	0.00

BELASTINGGENERATIE ALGEMEEN.

```
Betrouwbaarheidsklasse.......:   1     Referentieperiode.....:  50
Gebouwdiepte.................:  22.00  Gebouwhoogte..........:   7.20
Niveau aansl.terrein.........:   0.00  E.g. scheid.w. [kN/m2]:   0.50
```

WIND

```
Terrein categorie ...[4.3.2]...: Onbebouwd
Windgebied .....................:      3  Vb,0 ..[4.2]..........: 24.500
Positie spant in het gebouw....:  0.000  Kr ....[4.3.2].........:  0.209
z0 ..................[4.3.2]...:  0.200  Zmin ..[4.3.2].........:  4.000
Co  wind van links ..[4.3.3]...:  1.000  Co wind van rechts....:  1.000
Co  wind loodrecht ..[4.3.3]...:  1.000
Cpi wind van links ..[7.2.9]...:  0.200 -0.300
Cpi windloodrecht ...[7.2.9]...:  0.200 -0.300
Cpi wind van rechts .[7.2.9]...:  0.200 -0.300
Cfr windwrijving ....[7.5].....:  0.040
```

SNEEUW

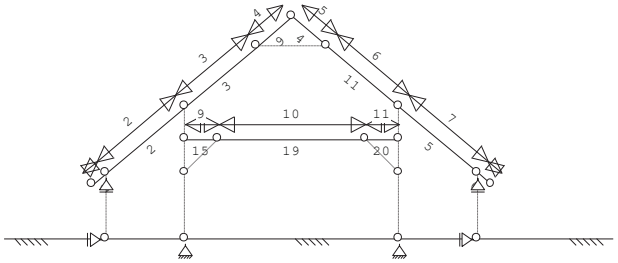
```
Sneeuwbelasting (sk) 50 jaar :    0.70
Sneeuwbelasting (sn)  n jaar :    0.70
```

STAAFTYPEN

Type	staven
1:Vloer.	: 15,19,20
4:Wand / kolom.	: 12-14,16,17,22
5:Linker gevel.	: 7
6:Rechter gevel.	: 8
7:Dak.	: 1-6,9,11
9:Open.	: 10,18,21

LASTVELDEN

Veranderlijke belastingen door personen

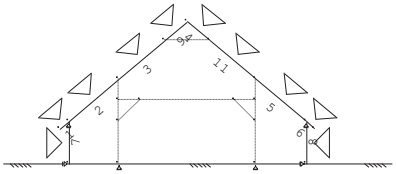


LASTVELDEN

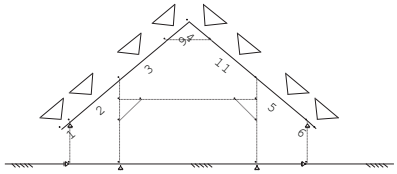
Nr	Staaf	Tabel	Klasse-Gebruiksfunctie	Verd.	q_k	Q_k	$F_t/F_{t,0}$
1	1-1	6.10	H-Dak (onder dakbeschot)	1	0.00	-2.00	1.00
2	2-2	6.10	H-Dak (onder dakbeschot)	1	0.00	-2.00	1.00
3	3-3	6.10	H-Dak (onder dakbeschot)	1	0.00	-2.00	1.00
4	9-9	6.10	H-Dak (onder dakbeschot)	1	0.00	-2.00	1.00
5	4-4	6.10	H-Dak (onder dakbeschot)	2	0.00	-2.00	1.00
6	11-11	6.10	H-Dak (onder dakbeschot)	2	0.00	-2.00	1.00
7	5-5	6.10	H-Dak (onder dakbeschot)	2	0.00	-2.00	1.00
8	6-6	6.10	H-Dak (onder dakbeschot)	2	0.00	-2.00	1.00
9	15-15	6.2	A-Vloeren	0	-1.75	-3.00	1.00
10	19-19	6.2	A-Vloeren	0	-1.75	-3.00	1.00
11	20-20	6.2	A-Vloeren	0	-1.75	-3.00	1.00

LASTVELDEN

Wind staven



Sneeuw staven

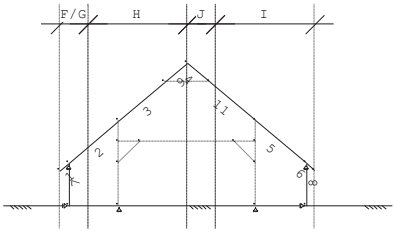


WIND DAKTYPES

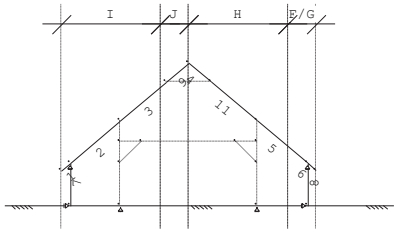
Nr.	Staaf	Type	reductie bij wind van links	reductie bij wind van rechts	Cpe volgens art:
1	7	Gevel	1.000	1.000	7.2.2
2	1-9	Zadeldak	1.000	1.000	7.2.5
3	4-6	Zadeldak	1.000	1.000	7.2.5
4	8	Gevel	1.000	1.000	7.2.2

WIND ZONES

Wind van links



Wind van rechts



WIND VAN LINKS ZONES

Nr.	Staaf	Positie	Lengte	Zone
1	7	0.000	1.967	D
2	1-9	0.000	1.327	F/G
3	1-9	1.327	4.651	H
4	4-6	0.000	1.327	J
5	4-6	1.327	4.651	I
6	8	0.000	1.967	E

WIND VAN RECHTS ZONES

Nr.	Staaf	Positie	Lengte	Zone
1	8	0.000	1.967	D
2	4-6	0.000	1.327	F/G
3	4-6	1.327	4.651	H
4	1-9	0.000	1.327	J
5	1-9	1.327	4.651	I
6	7	0.000	1.967	E

Wind indexen

Index	CsCd	Cpe/Cpi	qp	breedte reductie	Qw	Zone	Hoek(en)
Qw1		0.300	0.622	2.950	-0.550	-i	
Qw2		-0.300	0.622	2.950	0.550	-i	
Qw3	1.00	0.800	0.622	2.950	-1.467	D	
Qw4	1.00	-0.800	0.622	2.950	1.467	F	40.0
Qw5	1.00	0.700	0.622	2.950	-1.283	F	40.0
Qw6	1.00	0.533	0.622	2.950	-0.978	H	40.0
Qw7	1.00	-0.367	0.622	2.950	0.672	J	40.0
Qw8	1.00	-0.267	0.622	2.950	0.489	I	40.0
Qw9	1.00	0.500	0.622	2.950	-0.917	I	40.0

Wind indexen

Index	CsCd	Cpe/Cpi	qp	breedte	reductie	Qw	Zone	Hoek(en)
Qw10	1.00	0.500	0.622	2.950		-0.917	E	
Qw11		-0.200	0.622	2.950		0.367	+i	
Qw12		0.200	0.622	2.950		-0.367	+i	
Qw13	1.00	-0.167	0.622	2.950		0.306	F	40.0
Qw14	1.00	-0.067	0.622	2.950		0.122	H	40.0
Qw15	1.00	-0.800	0.622	2.950		1.467	D	
Qw16	1.00	-0.500	0.622	2.950		0.917	E	
Qw17	1.00	-1.200	0.622	2.391		1.783	A	
Qw18	1.00	-0.800	0.622	0.559		0.278	B	
Qw19	1.00	1.200	0.622	2.391		-1.783	A	
Qw20	1.00	0.800	0.622	0.559		-0.278	B	
Qw21	1.00	-1.100	0.622	1.196		0.817	F	40.0
Qw22	1.00	-0.867	0.622	1.754		0.945	H	40.0
Qw23	1.00	-1.400	0.622	1.196		1.040	G	40.0
Qw24	1.00	-0.500	0.622	2.950		0.917	C	
Qw25	1.00	0.500	0.622	2.950		-0.917	C	
Qw26	1.00	-0.500	0.622	2.950		0.917	I	40.0

SNEEUW DAKTYPEN

Staaf	artikel
1-9	5.3.3 Zadeldak
4-6	5.3.3 Zadeldak

Sneeuw indexen

Index	art	μ	s_k	red.	posfac	breedte	Q_s	hoek
Qs1	5.3.3	0.534	0.70	1.00		2.950	1.103	40.0
Qs2	5.3.3	0.533	0.70	1.00		2.950	1.100	40.0
Qs3	5.3.3	0.535	0.70	1.00		2.950	1.104	40.0
Qs4	5.3.3	0.267	0.70	1.00		2.950	0.551	40.0
Qs5	5.3.3	0.266	0.70	1.00		2.950	0.550	40.0
Qs6	5.3.3	0.267	0.70	1.00		2.950	0.552	40.0

BELASTINGGEVALLEN

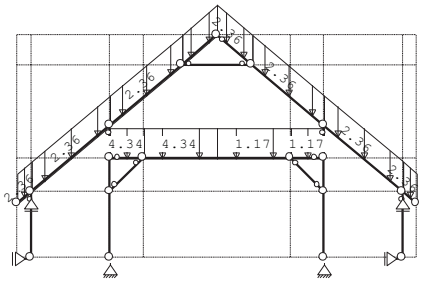
	B.G.	Omschrijving		Type
	1	Permanente belasting	EGZ=0.00	1
g	2	Ver. bel. pers. ed. (q_k)		2
g	3	Wind van links onderdruk A		7
g	4	Wind van links overdruk A		8
g	5	Wind van links onderdruk B		9
g	6	Wind van links overdruk B		10
g	7	Wind van links onderdruk C		37
g	8	Wind van links overdruk C		38
g	9	Wind van links onderdruk D		39
g	10	Wind van links overdruk D		40
g	11	Wind van rechts onderdruk A		11
g	12	Wind van rechts overdruk A		12
g	13	Wind van rechts onderdruk B		13
g	14	Wind van rechts overdruk B		14
g	15	Wind van rechts onderdruk C		41
g	16	Wind van rechts overdruk C		42
g	17	Wind van rechts onderdruk D		43
g	18	Wind van rechts overdruk D		44
g	19	Wind loodrecht onderdruk A		15
g	20	Wind loodrecht overdruk A		16
g	21	Wind loodrecht onderdruk B		45
g	22	Wind loodrecht overdruk B		46
g	23	Sneeuw A		22
g	24	Sneeuw B		23
g	25	Sneeuw C		33

g = gegenereerd belastinggeval

BELASTINGGEVALLEN vervolg

B.G.	Omschrijving	Belastingduurklasse
1	Permanente belasting	Blijvend
2	Ver. bel. pers. ed. (q_k)	Middellang
3	Wind van links onderdruk A	Kort
4	Wind van links overdruk A	Kort
5	Wind van links onderdruk B	Kort
6	Wind van links overdruk B	Kort
7	Wind van links onderdruk C	Kort
8	Wind van links overdruk C	Kort
9	Wind van links onderdruk D	Kort
10	Wind van links overdruk D	Kort
11	Wind van rechts onderdruk A	Kort
12	Wind van rechts overdruk A	Kort
13	Wind van rechts onderdruk B	Kort
14	Wind van rechts overdruk B	Kort
15	Wind van rechts onderdruk C	Kort
16	Wind van rechts overdruk C	Kort
17	Wind van rechts onderdruk D	Kort
18	Wind van rechts overdruk D	Kort
19	Wind loodrecht onderdruk A	Kort
20	Wind loodrecht overdruk A	Kort
21	Wind loodrecht onderdruk B	Kort
22	Wind loodrecht overdruk B	Kort
23	Sneeuw A	Kort
24	Sneeuw B	Kort
25	Sneeuw C	Kort

BELASTINGEN B.G:1 Permanente belasting



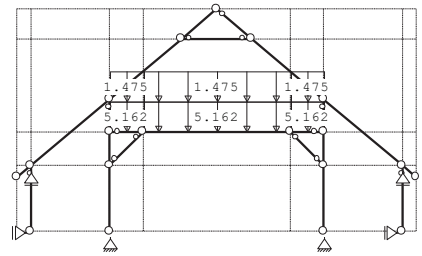
STAAFBELASTINGEN B.G:1 Permanente belasting

Staaf	Type	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	5:QZGlobaal	-2.36	-2.36	0.000	0.000			
2	5:QZGlobaal	-2.36	-2.36	0.000	0.000			
3	5:QZGlobaal	-2.36	-2.36	0.000	0.000			
4	5:QZGlobaal	-2.36	-2.36	0.000	0.000			
5	5:QZGlobaal	-2.36	-2.36	0.000	0.000			
6	5:QZGlobaal	-2.36	-2.36	0.000	0.000			
9	5:QZGlobaal	-2.36	-2.36	0.000	0.000			
11	5:QZGlobaal	-2.36	-2.36	0.000	0.000			
15	1:QZLokaal	-4.34	-4.34	0.000	0.000			
19	1:QZLokaal	-4.34	-4.34	0.000	2.205			
19	1:QZLokaal	-1.17	-1.17	2.205	0.000			
20	1:QZLokaal	-1.17	-1.17	0.000	0.000			

REACTIES 1e orde B.G:1 Permanente belasting

Kn.	X	Z	M	
2		4.21		
6		4.21		
8	0.00			
9	0.00			
12	1.25	25.57		
13	-1.25	20.49		
	0.00	54.48		: Som van de reacties
	0.00	-54.48		: Som van de belastingen

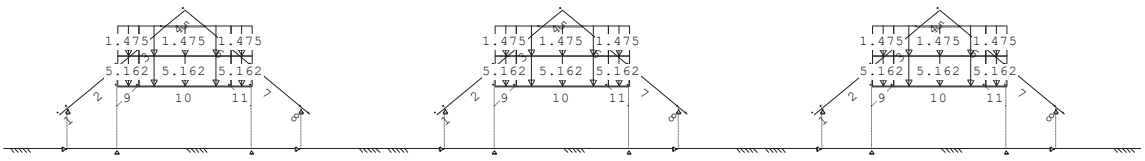
BELASTINGEN B.G:2 Ver. bel. pers. ed. (q_k)



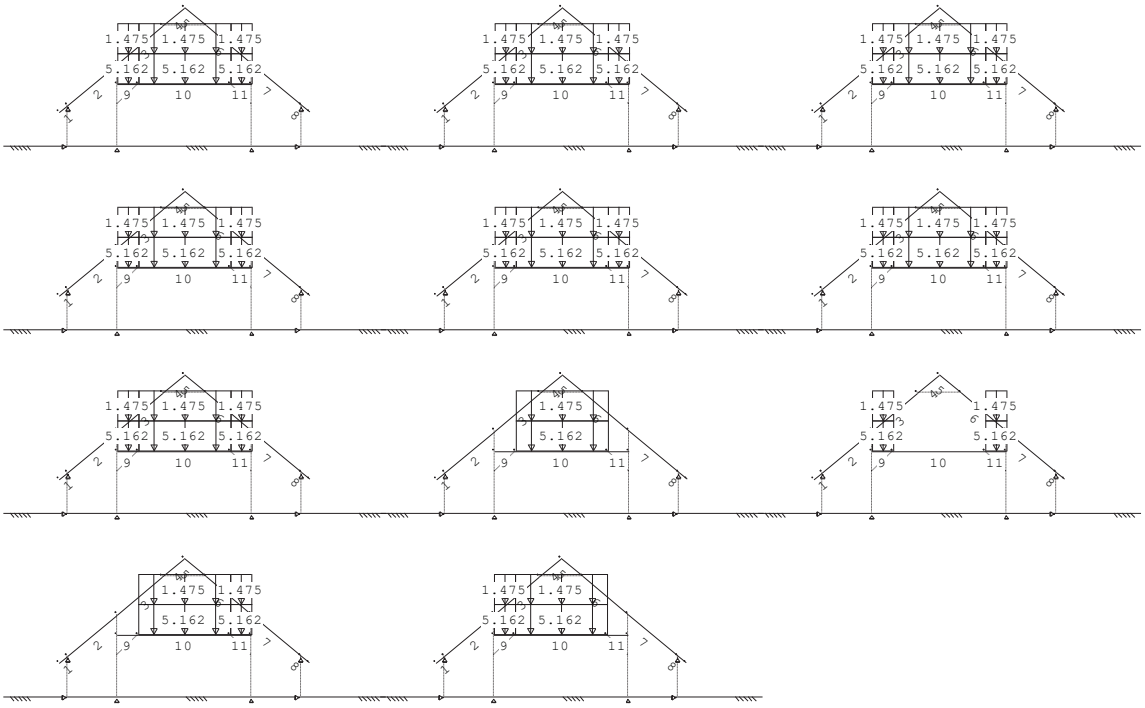
STAAFBELASTINGEN B.G:2 Ver. bel. pers. ed. (q_k)

Staaf	Type	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
15	3:QZgeProj.	-5.16	-5.16	0.000	0.000	0.40	0.50	0.30
15	3:QZgeProj.	-1.48	-1.48	0.000	0.000	0.40	0.50	0.30
19	3:QZgeProj.	-5.16	-5.16	0.000	0.000	0.40	0.50	0.30
19	3:QZgeProj.	-1.48	-1.48	0.000	0.000	0.40	0.50	0.30
20	3:QZgeProj.	-5.16	-5.16	0.000	0.000	0.40	0.50	0.30
20	3:QZgeProj.	-1.48	-1.48	0.000	0.000	0.40	0.50	0.30

SITUATIES BELAST/ONBELAST B.G:2 Ver. bel. pers. ed. (q_k)



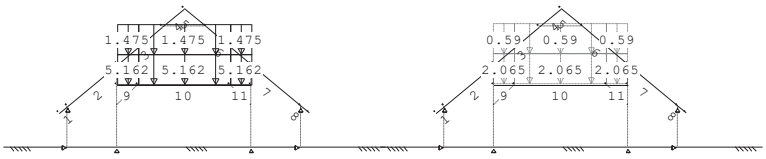
SITUATIES BELAST/ONBELAST B.G:2 Ver. bel. pers. ed. (q_k)



SITUATIES BELAST/ONBELAST Belastingtype: q_k

Nr	Lastvelden belast	Lastvelden onbelast
1	2,4-11	1,3
2	1,3,5-11	2,4
3	2,3,5-11	1,4
4	1,2,4-11	3
5	1,3-11	2
6	1-4,6,8-11	5,7
7	1-5,7,9-11	6,8
8	1-4,6,7,9-11	5,8
9	1-6,8-11	7
10	1-5,7-11	6
11	1-8,10	9,11
12	1-9,11	10
13	1-8,10,11	9
14	1-10	11

SITUATIES EXTREME VERDIEPINGSVLOEREN B.G:2 Ver. bel. pers. ed. (q_k)



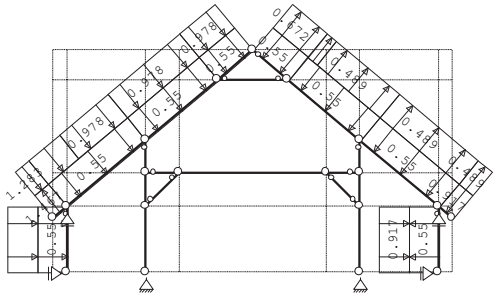
SITUATIES EXTREME VERDIEPINGSVLOEREN Belastingtype: q_k

Nr	Verdieping extreem belast	Verdieping *Psi0 belast
1	0,1	2
2	1,2	0

REACTIES 1e orde B.G:2 Ver. bel. pers. ed. (q_k)

Kn.	X-min	X-max	Z-min	Z-max	M-min	M-max
2			0.01	0.22		
6			0.01	0.22		
8	0.00	0.00				
9	0.00	0.00				
12	0.35	7.04	2.64	21.05		
13	-7.04	-0.35	2.64	21.05		

BELASTINGEN B.G:3 Wind van links onderdruk A



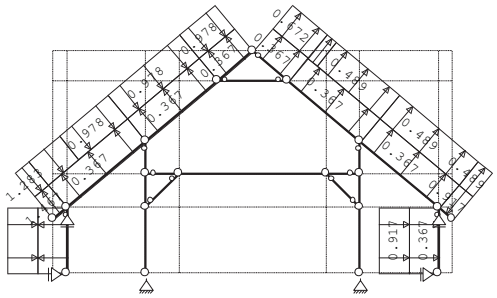
STAAFBELASTINGEN B.G:3 Wind van links onderdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ0	ψ1	ψ2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.55	0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-1.47	-1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	0.000	2.450	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.359	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:3 Wind van links onderdruk A

Kn.	X	Z	M
2		4.09	
6		0.41	
8	-1.98		
9	-0.36		
12	-4.32	-2.92	
13	-5.10	7.40	
	-11.76	8.98	: Som van de reacties
	11.76	-8.98	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:4 Wind van links overdruk A



STAAFBELASTINGEN B.G:4 Wind van links overdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ0	ψ1	ψ2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.37	-0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-1.47	-1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	0.000	2.450	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.359	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

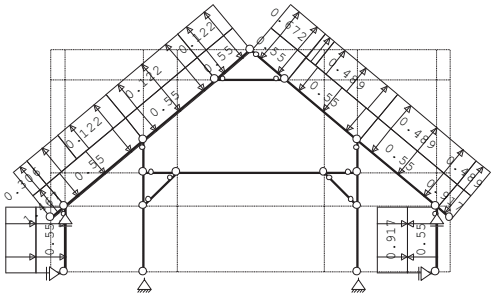
STAAFBELASTINGEN B.G:4 Wind van links overdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
6	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:4 Wind van links overdruk A

Kn.	X	Z	M	
2		1.85		
6		-1.83		
8	-1.08			
9	-1.26			
12	-4.67	-5.78		
13	-4.74	4.54		
	-11.76	-1.22		: Som van de reacties
	11.76	1.22		: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:5 Wind van links onderdruk B



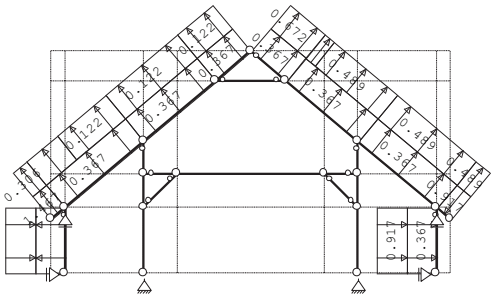
STAAFBELASTINGEN B.G:5 Wind van links onderdruk B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.55	0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-1.47	-1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	0.000	2.450	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.359	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:5 Wind van links onderdruk B

Kn.	X	Z	M	
2		0.68		
6		0.22		
8	-1.98			
9	-0.36			
12	-1.49	-1.82		
13	-1.87	2.67		
	-5.70	1.75		: Som van de reacties
	5.70	-1.75		: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:6 Wind van links overdruk B



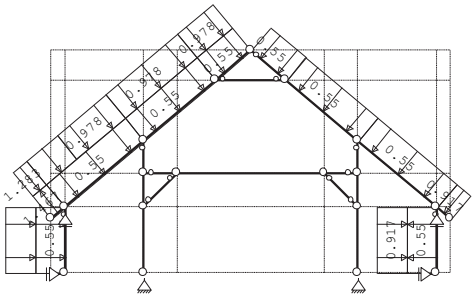
STAAFBELASTINGEN B.G:6 Wind van links overdruk B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.37	-0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-1.47	-1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	0.000	2.450	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.359	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:6 Wind van links overdruk B

Kn.	X	Z	M	
2		-1.56		
6		-2.02		
8	-1.08			
9	-1.26			
12	-1.84	-4.68		
13	-1.52	-0.19		
	-5.70	-8.45		: Som van de reacties
	5.70	8.45		: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:7 Wind van links onderdruk C



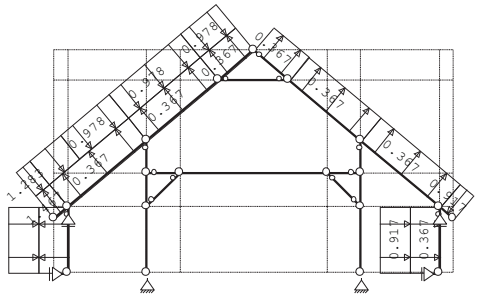
STAAFBELASTINGEN B.G:7 Wind van links onderdruk C

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.55	0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-1.47	-1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:7 Wind van links onderdruk C

Kn.	X	Z	M	
2		4.19		
6		1.48		
8	-1.98			
9	-0.36			
12	-2.97	-0.69		
13	-3.79	7.18		
	-9.10	12.15		: Som van de reacties
	9.10	-12.15		: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:8 Wind van links overdruk C



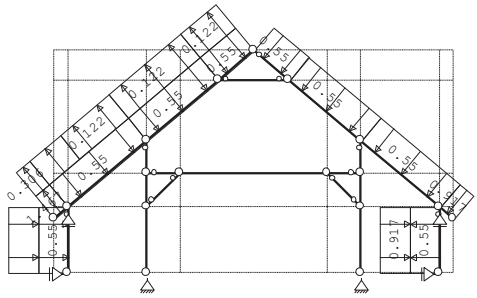
STAAFBELASTINGEN B.G:8 Wind van links overdruk C

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ0	ψ1	ψ2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.37	-0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-1.47	-1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:8 Wind van links overdruk C

Kn.	X	Z	M
2		1.94	
6		-0.76	
8	-1.08		
9	-1.26		
12	-3.32	-3.55	
13	-3.44	4.32	
	-9.10	1.94	: Som van de reacties
	9.10	-1.94	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:9 Wind van links onderdruk D



STAAFBELASTINGEN B.G:9 Wind van links onderdruk D

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ0	ψ1	ψ2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.55	0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-1.47	-1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

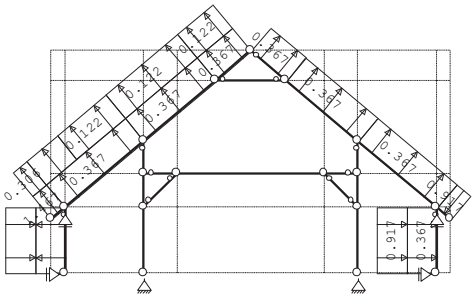
REACTIES 1e orde B.G:9 Wind van links onderdruk D

Kn.	X	Z	M
2		0.78	
6		1.28	
8	-1.98		
9	-0.36		
12	-0.14	0.41	

REACTIES 1e orde B.G:9 Wind van links onderdruk D

Kn.	X	Z	M	
13	-0.57	2.45		
	-3.05	4.92		: Som van de reacties
	3.05	-4.92		: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:10 Wind van links overdruk D



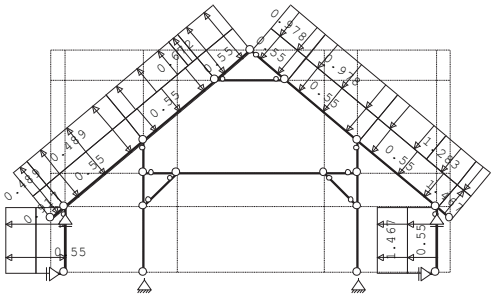
STAAFBELASTINGEN B.G:10 Wind van links overdruk D

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.37	-0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw3	-1.47	-1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	0.000	1.887	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	1.192	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw10	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:10 Wind van links overdruk D

Kn.	X	Z	M	
2		-1.46		
6		-0.96		
8	-1.08			
9	-1.26			
12	-0.49	-2.45		
13	-0.21	-0.41		
	-3.05	-5.28		: Som van de reacties
	3.05	5.28		: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:11 Wind van rechts onderdruk A



STAAFBELASTINGEN B.G:11 Wind van rechts onderdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.55	0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	2.451	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.357	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

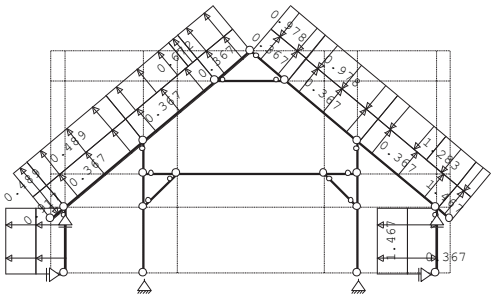
STAAFBELASTINGEN B.G:11 Wind van rechts onderdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw16	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:11 Wind van rechts onderdruk A

Kn.	X	Z	M
2		0.41	
6		4.09	
8	0.36		
9	1.98		
12	5.10	7.40	
13	4.32	-2.92	
	11.76	8.98	: Som van de reacties
	-11.76	-8.98	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:12 Wind van rechts overdruk A



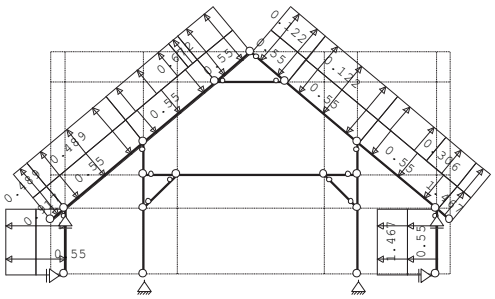
STAAFBELASTINGEN B.G:12 Wind van rechts overdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.37	-0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	2.451	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.357	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw16	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:12 Wind van rechts overdruk A

Kn.	X	Z	M
2		-1.83	
6		1.85	
8	1.26		
9	1.08		
12	4.74	4.54	
13	4.67	-5.78	
	11.76	-1.22	: Som van de reacties
	-11.76	1.22	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:13 Wind van rechts onderdruk B



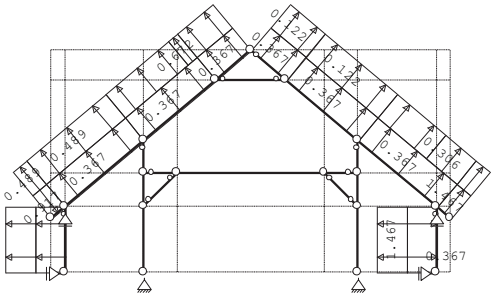
STAAFBELASTINGEN B.G:13 Wind van rechts onderdruk B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.55	0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	2.451	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.357	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw16	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:13 Wind van rechts onderdruk B

Kn.	X	Z	M	
2		0.22		
6		0.68		
8	0.36			
9	1.98			
12	1.87	2.67		
13	1.49	-1.82		
	5.70	1.75		: Som van de reacties
	-5.70	-1.75		: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:14 Wind van rechts overdruk B



.

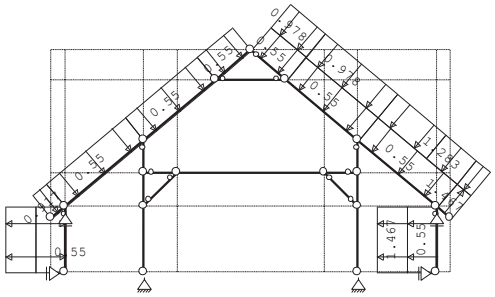
STAAFBELASTINGEN B.G:14 Wind van rechts overdruk B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.37	-0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw7	0.67	0.67	2.451	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.357	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw8	0.49	0.49	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw16	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:14 Wind van rechts overdruk B

Kn.	X	Z	M	
2		-2.02		
6		-1.56		
8	1.26			
9	1.08			
12	1.52	-0.19		
13	1.84	-4.68		
	5.70	-8.45		: Som van de reacties
	-5.70	8.45		: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:15 Wind van rechts onderdruk C



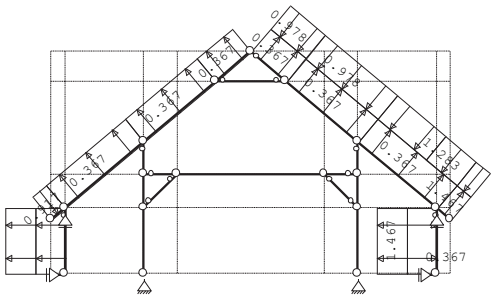
STAAFBELASTINGEN B.G:15 Wind van rechts onderdruk C

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ0	ψ1	ψ2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.55	0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw16	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:15 Wind van rechts onderdruk C

Kn.	X	Z	M
2		1.48	
6		4.19	
8	0.36		
9	1.98		
12	3.79	7.18	
13	2.97	-0.69	
	9.10	12.15	: Som van de reacties
	-9.10	-12.15	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:16 Wind van rechts overdruk C



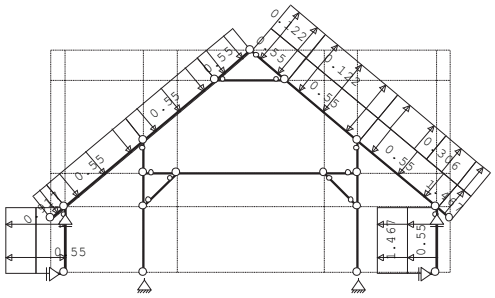
STAAFBELASTINGEN B.G:16 Wind van rechts overdruk C

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ0	ψ1	ψ2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.37	-0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw5	-1.28	-1.28	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw6	-0.98	-0.98	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw16	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:16 Wind van rechts overdruk C

Kn.	X	Z	M
2		-0.76	
6		1.94	
8	1.26		
9	1.08		
12	3.44	4.32	
13	3.32	-3.55	
	9.10	1.94	: Som van de reacties
	-9.10	-1.94	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:17 Wind van rechts onderdruk D



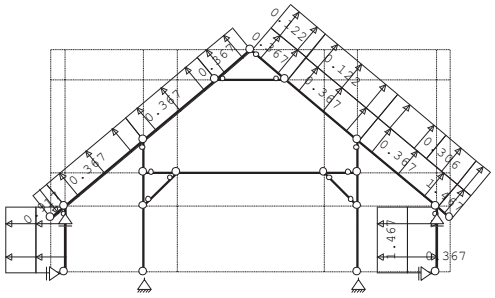
STAAFBELASTINGEN B.G:17 Wind van rechts onderdruk D

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.55	0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw16	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:17 Wind van rechts onderdruk D

Kn.	X	Z	M
2		1.28	
6		0.78	
8	0.36		
9	1.98		
12	0.57	2.45	
13	0.14	0.41	
	3.05	4.92	: Som van de reacties
	-3.05	-4.92	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:18 Wind van rechts overdruk D



STAAFBELASTINGEN B.G:18 Wind van rechts overdruk D

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.37	-0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw15	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw4	1.47	1.47	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw13	0.31	0.31	1.887	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	1.192	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

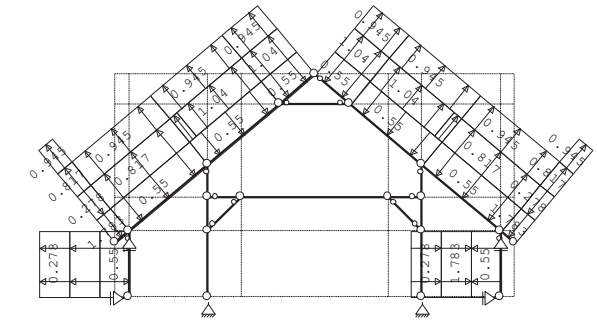
STAAFBELASTINGEN B.G:18 Wind van rechts overdruk D

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
4	1:QZLokaal	Qw14	0.12	0.12	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw9	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw16	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:18 Wind van rechts overdruk D

Kn.	X	Z	M	
2		-0.96		
6		-1.46		
8	1.26			
9	1.08			
12	0.21	-0.41		
13	0.49	-2.45		
	3.05	-5.28		: Som van de reacties
	-3.05	5.28		: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:19 Wind loodrecht onderdruk A



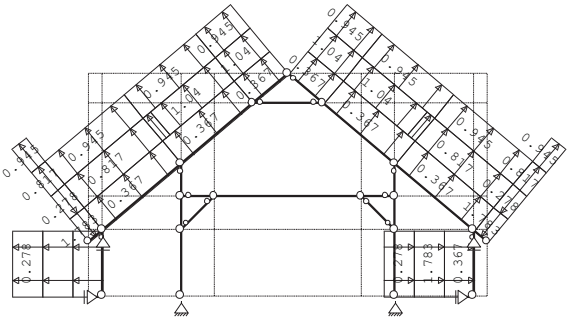
STAAFBELASTINGEN B.G:19 Wind loodrecht onderdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.55	0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw17	1.78	1.78	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw18	0.28	0.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw19	-1.78	-1.78	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw20	-0.28	-0.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw19	-1.78	-1.78	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw20	-0.28	-0.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw21	0.82	0.82	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw21	0.82	0.82	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw23	1.04	1.04	0.282	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw21	0.82	0.82	0.000	2.526	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw23	1.04	1.04	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw23	1.04	1.04	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw21	0.82	0.82	2.528	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw23	1.04	1.04	0.000	0.282	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw21	0.82	0.82	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw19	-1.78	-1.78	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw20	-0.28	-0.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw21	0.82	0.82	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:19 Wind loodrecht onderdruk A

Kn.	X	Z	M	
2		-2.94		
6		-2.94		
8	1.49			
9	-1.49			
12	-0.42	-4.35		
13	0.42	-4.35		
	-0.00	-14.58		: Som van de reacties
	0.00	14.58		: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:20 Wind loodrecht overdruk A



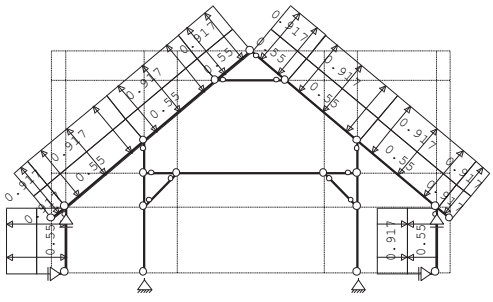
STAAFBELASTINGEN B.G:20 Wind loodrecht overdruk A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.37	-0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw17	1.78	1.78	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw18	0.28	0.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw19	-1.78	-1.78	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw20	-0.28	-0.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw19	-1.78	-1.78	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw20	-0.28	-0.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw21	0.82	0.82	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw21	0.82	0.82	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw23	1.04	1.04	0.282	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw21	0.82	0.82	0.000	2.526	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw23	1.04	1.04	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw23	1.04	1.04	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw21	0.82	0.82	2.528	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw23	1.04	1.04	0.000	0.282	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw21	0.82	0.82	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw19	-1.78	-1.78	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw20	-0.28	-0.28	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw21	0.82	0.82	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw22	0.94	0.94	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:20 Wind loodrecht overdruk A

Kn.	X	Z	M
2		-5.18	
6		-5.18	
8	2.39		
9	-2.39		
12	-0.77	-7.21	
13	0.77	-7.21	
	-0.00	-24.78	: Som van de reacties
	0.00	24.78	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:21 Wind loodrecht onderdruk B



STAAFBELASTINGEN B.G:21 Wind loodrecht onderdruk B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

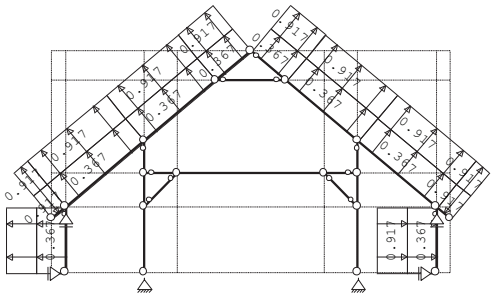
STAAFBELASTINGEN B.G:21 Wind loodrecht onderdruk B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
5	1:QZLokaal	Qw1	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw2	0.55	0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw24	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw25	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw25	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw25	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:21 Wind loodrecht onderdruk B

Kn.	X	Z	M
2		-0.90	
6		-0.90	
8	0.36		
9	-0.36		
12	-0.14	-1.14	
13	0.14	-1.14	
	0.00	-4.08	: Som van de reacties
	0.00	4.08	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:22 Wind loodrecht overdruk B



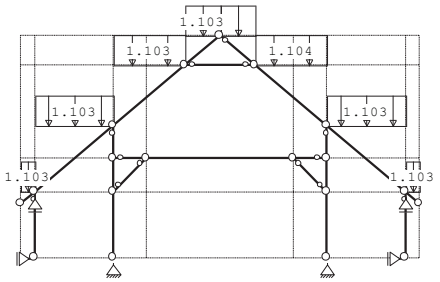
STAAFBELASTINGEN B.G:22 Wind loodrecht overdruk B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
7	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw11	0.37	0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw12	-0.37	-0.37	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
7	1:QZLokaal	Qw24	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
8	1:QZLokaal	Qw25	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw25	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
1	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw25	-0.92	-0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	1:QZLokaal	Qw26	0.92	0.92	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:22 Wind loodrecht overdruk B

Kn.	X	Z	M
2		-3.14	
6		-3.14	
8	1.26		
9	-1.26		
12	-0.50	-4.00	
13	0.50	-4.01	
	0.00	-14.28	: Som van de reacties
	0.00	14.28	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:23 Sneeuw A



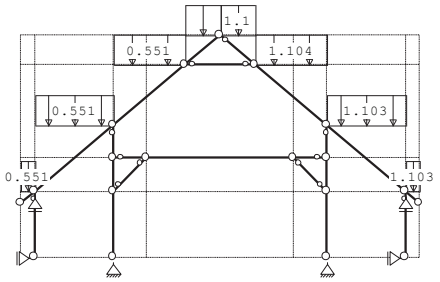
STAAFBELASTINGEN B.G:23 Sneeuw A

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	3:QZgeProj.	Qs1	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	3:QZgeProj.	Qs1	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	3:QZgeProj.	Qs1	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	3:QZgeProj.	Qs2	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	3:QZgeProj.	Qs1	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	3:QZgeProj.	Qs1	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	3:QZgeProj.	Qs1	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	3:QZgeProj.	Qs3	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:23 Sneeuw A

Kn.	X	Z	M	
2		1.47		
6		1.47		
8	0.00			
9	0.00			
12	-0.60	5.12		
13	0.60	5.12		
	0.00	13.18		: Som van de reacties
	0.00	-13.18		: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:24 Sneeuw B



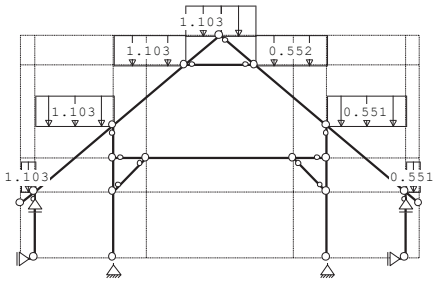
STAAFBELASTINGEN B.G:24 Sneeuw B

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	3:QZgeProj.	Qs4	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	3:QZgeProj.	Qs4	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	3:QZgeProj.	Qs4	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	3:QZgeProj.	Qs2	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	3:QZgeProj.	Qs1	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	3:QZgeProj.	Qs1	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	3:QZgeProj.	Qs4	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	3:QZgeProj.	Qs3	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:24 Sneeuw B

Kn.	X	Z	M	
2		0.78		
6		1.44		
8	0.00			
9	0.00			
12	-0.45	2.87		
13	0.45	4.80		
	0.00	9.89		: Som van de reacties
	0.00	-9.89		: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:25 Sneeuw C



STAAFBELASTINGEN B.G:25 Sneeuw C

Staaf	Type	Index	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	3:QZgeProj.	Qs1	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	3:QZgeProj.	Qs1	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	3:QZgeProj.	Qs1	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
4	3:QZgeProj.	Qs5	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
5	3:QZgeProj.	Qs4	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
6	3:QZgeProj.	Qs4	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
9	3:QZgeProj.	Qs1	-1.10	-1.10	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
11	3:QZgeProj.	Qs6	-0.55	-0.55	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:25 Sneeuw C

Kn.	X	Z	M	
2		1.44		
6		0.77		
8	0.00			
9	0.00			
12	-0.45	4.80		
13	0.45	2.88		
	0.00	9.89		: Som van de reacties
	0.00	-9.89		: Som van de belastingen

BEREKENINGSTATUS

B.C.	Iteratie	Status
1	3	Nauwkeurigheid bereikt
2	3	Nauwkeurigheid bereikt
3	3	Nauwkeurigheid bereikt
4	3	Nauwkeurigheid bereikt
5	3	Nauwkeurigheid bereikt
6	3	Nauwkeurigheid bereikt
7	3	Nauwkeurigheid bereikt
8	3	Nauwkeurigheid bereikt
9	3	Nauwkeurigheid bereikt
10	3	Nauwkeurigheid bereikt
11	3	Nauwkeurigheid bereikt
12	3	Nauwkeurigheid bereikt
13	3	Nauwkeurigheid bereikt
14	3	Nauwkeurigheid bereikt
15	3	Nauwkeurigheid bereikt
16	3	Nauwkeurigheid bereikt
17	3	Nauwkeurigheid bereikt
18	3	Nauwkeurigheid bereikt
19	3	Nauwkeurigheid bereikt
20	3	Nauwkeurigheid bereikt
21	3	Nauwkeurigheid bereikt
22	3	Nauwkeurigheid bereikt
23	3	Nauwkeurigheid bereikt
24	3	Nauwkeurigheid bereikt
25	3	Nauwkeurigheid bereikt
26	3	Nauwkeurigheid bereikt
27	3	Nauwkeurigheid bereikt
28	3	Nauwkeurigheid bereikt
29	3	Nauwkeurigheid bereikt
30	3	Nauwkeurigheid bereikt
31	3	Nauwkeurigheid bereikt
32	3	Nauwkeurigheid bereikt
33	3	Nauwkeurigheid bereikt
34	3	Nauwkeurigheid bereikt
35	3	Nauwkeurigheid bereikt
36	3	Nauwkeurigheid bereikt
37	3	Nauwkeurigheid bereikt
38	3	Nauwkeurigheid bereikt
39	3	Nauwkeurigheid bereikt
40	3	Nauwkeurigheid bereikt
41	3	Nauwkeurigheid bereikt
42	3	Nauwkeurigheid bereikt
43	3	Nauwkeurigheid bereikt
44	3	Nauwkeurigheid bereikt
45	3	Nauwkeurigheid bereikt
46	3	Nauwkeurigheid bereikt
47	3	Nauwkeurigheid bereikt
48	3	Nauwkeurigheid bereikt
49	3	Nauwkeurigheid bereikt
50	3	Nauwkeurigheid bereikt
51	3	Nauwkeurigheid bereikt
52	3	Nauwkeurigheid bereikt
53	3	Nauwkeurigheid bereikt
54	3	Nauwkeurigheid bereikt
55	3	Nauwkeurigheid bereikt
56	3	Nauwkeurigheid bereikt
57	3	Nauwkeurigheid bereikt

BEREKENINGSTATUS

B.C.	Iteratie	Status
58	3	Nauwkeurigheid bereikt
59	3	Nauwkeurigheid bereikt
60	3	Nauwkeurigheid bereikt
61	3	Nauwkeurigheid bereikt
62	3	Nauwkeurigheid bereikt
63	3	Nauwkeurigheid bereikt
64	3	Nauwkeurigheid bereikt
65	3	Nauwkeurigheid bereikt
66	3	Nauwkeurigheid bereikt
67	3	Nauwkeurigheid bereikt
68	3	Nauwkeurigheid bereikt
69	3	Nauwkeurigheid bereikt
70	3	Nauwkeurigheid bereikt
71	3	Nauwkeurigheid bereikt
72	3	Nauwkeurigheid bereikt
73	3	Nauwkeurigheid bereikt
74	3	Nauwkeurigheid bereikt
75	3	Nauwkeurigheid bereikt
76	3	Nauwkeurigheid bereikt
77	3	Nauwkeurigheid bereikt
78	3	Nauwkeurigheid bereikt
79	3	Nauwkeurigheid bereikt
80	3	Nauwkeurigheid bereikt
81	3	Nauwkeurigheid bereikt
82	3	Nauwkeurigheid bereikt
83	3	Nauwkeurigheid bereikt
84	3	Nauwkeurigheid bereikt
85	3	Nauwkeurigheid bereikt
86	3	Nauwkeurigheid bereikt
87	3	Nauwkeurigheid bereikt
88	3	Nauwkeurigheid bereikt
89	3	Nauwkeurigheid bereikt
90	3	Nauwkeurigheid bereikt
91	3	Nauwkeurigheid bereikt
92	3	Nauwkeurigheid bereikt
93	3	Nauwkeurigheid bereikt
94	3	Nauwkeurigheid bereikt
95	3	Nauwkeurigheid bereikt
96	3	Nauwkeurigheid bereikt
97	3	Nauwkeurigheid bereikt
98	3	Nauwkeurigheid bereikt
99	1	Lineaire berekening
100	1	Lineaire berekening
101	1	Lineaire berekening
102	1	Lineaire berekening
103	1	Lineaire berekening
104	1	Lineaire berekening
105	1	Lineaire berekening
106	1	Lineaire berekening
107	1	Lineaire berekening
108	1	Lineaire berekening
109	1	Lineaire berekening
110	1	Lineaire berekening
111	1	Lineaire berekening
112	1	Lineaire berekening
113	1	Lineaire berekening
114	1	Lineaire berekening
115	1	Lineaire berekening
116	1	Lineaire berekening
117	1	Lineaire berekening
118	1	Lineaire berekening
119	1	Lineaire berekening
120	1	Lineaire berekening
121	1	Lineaire berekening
122	1	Lineaire berekening
123	1	Lineaire berekening
124	1	Lineaire berekening
125	1	Lineaire berekening
126	1	Lineaire berekening
127	1	Lineaire berekening
128	1	Lineaire berekening
129	1	Lineaire berekening
130	1	Lineaire berekening
131	1	Lineaire berekening
132	1	Lineaire berekening
133	1	Lineaire berekening
134	1	Lineaire berekening
135	1	Lineaire berekening
136	1	Lineaire berekening
137	1	Lineaire berekening
138	1	Lineaire berekening
139	1	Lineaire berekening
140	1	Lineaire berekening
141	1	Lineaire berekening
142	1	Lineaire berekening
143	1	Lineaire berekening
144	1	Lineaire berekening
145	1	Lineaire berekening
146	1	Lineaire berekening
147	1	Lineaire berekening
148	1	Lineaire berekening
149	1	Lineaire berekening
150	1	Lineaire berekening
151	1	Lineaire berekening
152	1	Lineaire berekening
153	1	Lineaire berekening
154	1	Lineaire berekening
155	1	Lineaire berekening
156	1	Lineaire berekening
157	1	Lineaire berekening
158	1	Lineaire berekening
159	1	Lineaire berekening
160	1	Lineaire berekening

BEREKENINGSTATUS

B.C.	Iteratie	Status
161	1	Lineaire berekening
162	1	Lineaire berekening
163	1	Lineaire berekening
164	1	Lineaire berekening
165	1	Lineaire berekening
166	1	Lineaire berekening
167	1	Lineaire berekening
168	1	Lineaire berekening
169	1	Lineaire berekening
170	1	Lineaire berekening
171	1	Lineaire berekening
172	1	Lineaire berekening
173	1	Lineaire berekening
174	1	Lineaire berekening
175	1	Lineaire berekening
176	1	Lineaire berekening
177	1	Lineaire berekening
178	1	Lineaire berekening
179	1	Lineaire berekening
180	1	Lineaire berekening
181	1	Lineaire berekening
182	1	Lineaire berekening
183	1	Lineaire berekening
184	1	Lineaire berekening
185	1	Lineaire berekening
186	1	Lineaire berekening
187	1	Lineaire berekening
188	1	Lineaire berekening
189	1	Lineaire berekening
190	1	Lineaire berekening
191	1	Lineaire berekening
192	1	Lineaire berekening
193	1	Lineaire berekening
194	1	Lineaire berekening
195	1	Lineaire berekening
196	1	Lineaire berekening

BELASTINGCOMBINATIES

BC	Type	
1	Fund.	$1.22\ G_{k,1}$
2	Fund.	$0.90\ G_{k,1}$
3	Fund.	$1.22\ G_{k,1} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
4	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,2}$
5	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,3}$
6	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,4}$
7	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,5}$
8	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,6}$
9	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,7}$
10	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,8}$
11	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,9}$
12	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,10}$
13	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,11}$
14	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,12}$
15	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,13}$
16	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,14}$
17	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,15}$
18	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,16}$
19	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,17}$
20	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,18}$
21	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,19}$
22	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,20}$
23	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,21}$
24	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,22}$
25	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,23}$
26	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,24}$
27	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,25}$
28	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
29	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,2}$
30	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,3}$
31	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,4}$
32	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,5}$
33	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,6}$
34	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,7}$
35	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,8}$
36	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,9}$
37	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,10}$
38	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,11}$
39	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,12}$
40	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,13}$
41	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,14}$
42	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,15}$
43	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,16}$
44	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,17}$
45	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,18}$
46	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,19}$
47	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,20}$
48	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,21}$
49	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,22}$
50	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,23}$
51	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,24}$
52	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,25}$
53	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,3} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
54	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,4} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
55	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,5} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
56	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,6} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
57	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,7} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
58	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,8} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
59	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,9} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
60	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,10} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
61	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,11} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
62	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,12} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
63	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,13} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
64	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,14} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
65	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,15} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
66	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,16} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$

BELASTINGCOMBINATIES

BC	Type									
67	Fund.	1.08	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,17}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
68	Fund.	1.08	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,18}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
69	Fund.	1.08	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,19}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
70	Fund.	1.08	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,20}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
71	Fund.	1.08	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,21}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
72	Fund.	1.08	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,22}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
73	Fund.	1.08	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,23}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
74	Fund.	1.08	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,24}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
75	Fund.	1.08	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,25}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
76	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,3}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
77	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,4}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
78	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,5}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
79	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,6}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
80	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,7}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
81	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,8}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
82	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,9}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
83	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,10}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
84	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,11}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
85	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,12}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
86	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,13}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
87	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,14}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
88	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,15}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
89	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,16}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
90	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,17}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
91	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,18}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
92	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,19}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
93	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,20}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
94	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,21}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
95	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,22}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
96	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,23}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
97	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,24}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
98	Fund.	0.90	$G_{k,1}$	+	1.35	$Q_{k,25}$	+	1.35	ψ_0	$Q_{k,2}$
99	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,2}$				
100	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,3}$				
101	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,4}$				
102	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,5}$				
103	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,6}$				
104	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,7}$				
105	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,8}$				
106	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,9}$				
107	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,10}$				
108	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,11}$				
109	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,12}$				
110	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,13}$				
111	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,14}$				
112	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,15}$				
113	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,16}$				
114	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,17}$				
115	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,18}$				
116	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,19}$				
117	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,20}$				
118	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,21}$				
119	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,22}$				
120	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,23}$				
121	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,24}$				
122	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,25}$				
123	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,3}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
124	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,4}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
125	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,5}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
126	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,6}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
127	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,7}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
128	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,8}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
129	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,9}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
130	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,10}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
131	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,11}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
132	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,12}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
133	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,13}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
134	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,14}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
135	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,15}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
136	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,16}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
137	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,17}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
138	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,18}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
139	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,19}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
140	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,20}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
141	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,21}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
142	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,22}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
143	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,23}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
144	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,24}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
145	Kar.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	$Q_{k,25}$	+	1.00	ψ_0	$Q_{k,2}$
146	Quas.	1.00	$G_{k,1}$							
147	Quas.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_2 $Q_{k,2}$				
148	Freq.	1.00	$G_{k,1}$							
149	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,2}$				
150	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,3}$				
151	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,4}$				
152	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,5}$				
153	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,6}$				
154	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,7}$				
155	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,8}$				
156	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,9}$				
157	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,10}$				
158	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,11}$				
159	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,12}$				
160	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,13}$				
161	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,14}$				
162	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,15}$				
163	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,16}$				
164	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,17}$				
165	Freq.	1.00	$G_{k,1}$	+	1.00	ψ_1 $Q_{k,18}$				

BELASTINGCOMBINATIES

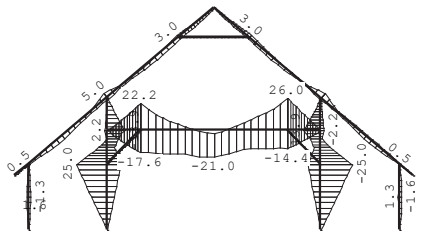
| BC | Type | | |

GUNSTIGE WERKING PERMANENTE BELASTINGEN

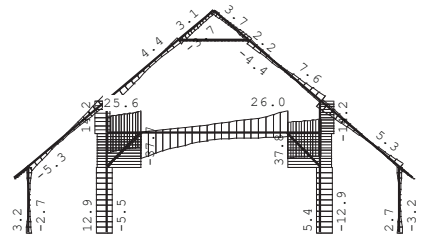
BC	Staven met gunstige werking
69	Geen
70	Geen
71	Geen
72	Geen
73	Geen
74	Geen
75	Geen
76	Alle staven de factor:0.90
77	Alle staven de factor:0.90
78	Alle staven de factor:0.90
79	Alle staven de factor:0.90
80	Alle staven de factor:0.90
81	Alle staven de factor:0.90
82	Alle staven de factor:0.90
83	Alle staven de factor:0.90
84	Alle staven de factor:0.90
85	Alle staven de factor:0.90
86	Alle staven de factor:0.90
87	Alle staven de factor:0.90
88	Alle staven de factor:0.90
89	Alle staven de factor:0.90
90	Alle staven de factor:0.90
91	Alle staven de factor:0.90
92	Alle staven de factor:0.90
93	Alle staven de factor:0.90
94	Alle staven de factor:0.90
95	Alle staven de factor:0.90
96	Alle staven de factor:0.90
97	Alle staven de factor:0.90
98	Alle staven de factor:0.90

OMHULLENDE VAN DE FUNDAMENTELE COMBINATIES

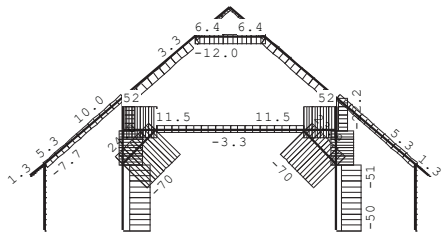
MOMENTEN 2e orde Fundamentele combinatie



DWARSKRACHTEN 2e orde Fundamentele combinatie



NORMAALKRACHTEN 2e orde Fundamentele combinatie



REACTIES 2e orde Fundamentele combinatie

Kn.	X-min	X-max	Z-min	Z-max	M-min	M-max
2			-3.20	10.38		
6			-3.18	10.36		
8	-2.68	3.22				
9	-3.22	2.68				
12	-5.24	11.94	13.26	56.02		
13	-11.94	5.30	8.70	50.54		

MATERIAALGEGEVENS

Mt	Kwaliteit	$f_{m,y,k}$ [N/mm²]	ρ_k [kg/m³]	ρ_{mean} [kg/m³]	$f_{t,0,k}$ [N/mm²]	$f_{t,90,k}$ [N/mm²]	$f_{c,0,k}$ [N/mm²]	$f_{c,90,k}$ [N/mm²]	$f_{v,k}$ [N/mm²]
1	C18	18	320	380	10.0	0.4	18.0	2.2	3.4
2	D30	30	530	640	18.0	0.6	24.0	5.3	3.9

MATERIAALGEGEVENS (vervolg)

Mt	Kwaliteit	G_{mean} [N/mm²]	$E_{0,05}$ [N/mm²]	E_{90mean} [N/mm²]	$E_{0,mean}$ [N/mm²]	Klimaatklasse	k_{def}	$E_{0mean,fin}$ [N/mm²]
1	C18	560	6000	300	9000	I	0.60	5625
2	D30	690	9200	730	11000	I	0.60	6875

KIPSTABILITEIT

Staaf	Plts. aangr.		l sys. [m]	Kipsteunafstanden [m]
12-14	1.0*h	boven:	3.95	0;1,97;1;0,9759
		onder:	3.95	0;1,97;1;0,9759
13-16	1.0*h	boven:	3.95	0;1,97;1;0,9759
		onder:	3.95	0;1,97;1;0,9759
15	1.0*h	boven:	1.00	0;1.000
		onder:	1.00	0;1.000
18	1.0*h	boven:	1.41	0;1.414
		onder:	1.41	0;1.414
19	1.0*h	boven:	4.41	7*,63
		onder:	4.41	4.410
20	1.0*h	boven:	1.00	1.000
		onder:	1.00	1.000
21	1.0*h	boven:	1.41	0;1.414
		onder:	1.41	0;1.414

STABILITEIT

Stf	b_{gem} [mm]	h_{gem} [mm]	l_{sys} [mm]	$l_{buc,y/z}$ [mm]	λ_y	λ_z	$\lambda_{rel,y/z}$	β_c	k_y	k_z	$k_{c,y}$	$k_{c,z}$
12	220	220	1970	nvt	3946	62.1	62.1	1.010	1.010	0.2	1.081	1.081	0.682	0.682
13	220	220	1970	nvt	3946	62.1	62.1	1.010	1.010	0.2	1.081	1.081	0.682	0.682
14	220	220	976	nvt	3946	62.1	62.1	1.010	1.010	0.2	1.081	1.081	0.682	0.682
15	220	250	1000	nvt	1000	13.9	15.7	0.225	0.256	0.2	0.518	0.528	1.016	1.010
16	220	220	976	nvt	3946	62.1	62.1	1.010	1.010	0.2	1.081	1.081	0.682	0.682
17	220	220	1000	nvt	3946	62.1	62.1	1.010	1.010	0.2	1.081	1.081	0.682	0.682
18	75	150	1414	nvt	1414	32.7	65.3	0.531	1.062	0.2	0.664	1.140	0.941	0.643
19	220	250	4410	nvt	4410	61.1	69.4	0.993	1.129	0.2	1.063	1.220	0.694	0.594
20	220	250	1000	nvt	1000	13.9	15.7	0.225	0.256	0.2	0.518	0.528	1.016	1.010
21	75	150	1414	nvt	1414	32.7	65.3	0.531	1.062	0.2	0.664	1.140	0.941	0.643
22	220	220	1000	nvt	3946	62.1	62.1	1.010	1.010	0.2	1.081	1.081	0.682	0.682

STABILITEIT (vervolg)

Staaf	positie [mm]	$l_{cr,y}$ [mm]	$\sigma_{my,crit}$ [N/mm²]	$\lambda_{rel,my}$	$k_{crit,y}$
12	1970	1663	620.96	0.22	1.00
13	1970	2213	466.63	0.25	1.00
14	0	1318	783.27	0.20	1.00
15	1000	775	1241.46	0.16	1.00
16	0	768	1343.91	0.15	1.00
17	0	890	1160.29	0.16	1.00
18	707	1339	167.68	0.42	1.00
19	4409	4285	224.53	0.37	1.00
20	0	775	1241.46	0.16	1.00
21	707	1339	167.68	0.42	1.00
22	0	1440	717.12	0.20	1.00

TOETSING SPANNINGEN

Staaf	12	BC / Sit.	4 / 1	UC frm(6.23)	0.78
Staaf	13	BC / Sit.	4 / 1	UC frm(6.23)	0.77
Staaf	14	BC / Sit.	62 / 1	UC frm(6.23)	0.40
Staaf	15	BC / Sit.	62 / 13	UC frm(6.17)	0.54
Staaf	16	BC / Sit.	54 / 1	UC frm(6.23)	0.40
Staaf	17	BC / Sit.	4 / 1	UC frm(6.23)	0.70
Staaf	18	BC / Sit.	62 / 1	UC frm(6.24)	0.58
Staaf	19	BC / Sit.	54 / 14	UC frm(6.17)	0.55
Staaf	20	BC / Sit.	54 / 14	UC frm(6.17)	0.62
Staaf	21	BC / Sit.	54 / 1	UC frm(6.24)	0.58
Staaf	22	BC / Sit.	53 / 1	UC frm(6.17)	0.69

TOETSING DOORBUIGING

Stf	Soort	l_{sys} [mm]	Overstek i	Overstek j	BC	Sit	u_{bij} [mm]	Toelaatbaar [mm]	Toelaatbaar *1	$u_{fin,net}$ [mm]	Toelaatbaar [mm]	Toelaatbaar *1
15	Vloer	1000	Nee	Nee	147	13	-6.7	-6.0	2*0.003	-7.9	-8.0	2*0.004
19	Vloer	4410	Nee	Nee	147	1	-10.0	-13.2	0.003	-12.0	-17.6	0.004
20	Vloer	1000	Nee	Nee	147	14	-6.1	-6.0	2*0.003	-6.1	-8.0	2*0.004

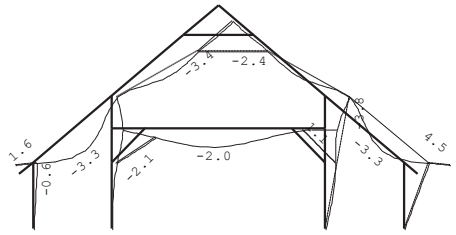
TOETSING DOORBUIGING (vervolg)

Stf	Soort	l_{sys} [mm]	Overstek i	Overstek j	Zeeg [mm]	BC	Sit	u_{inst} [mm]	Toelaatbaar [mm]	Toelaatbaar *1
15	Vloer	1000	Nee	Nee	0.0	123	12	-6.4	-8.0	2*0.004
19	Vloer	4410	Nee	Nee	0.0	99	14	-9.5	-17.6	0.004
20	Vloer	1000	Nee	Nee	0.0	131	13	-5.2	-8.0	2*0.004

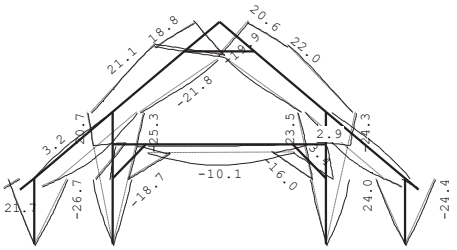
TOETSING HORIZONTALE VERPLAATSING

Staaf	l_{sys} [mm]	BC	Sit	w_{tot} [mm]	Toelaatbaar [mm]	Toelaatbaar [h/]
12	1970	123	12	-12.9	-13.1	150
13	1970	101	1	-12.9	-13.1	150
14	976	123	14	-6.4	-6.5	150
16	3945	123	14	-8.3	-13.1	300
17	1000	123	12	-6.6	-6.7	150
22	3945	123	1	-12.3	-13.1	300

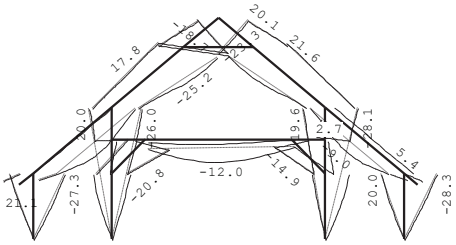
VERVORMINGEN w1 Blijvende combinatie



VERVORMINGEN Wbij Karakteristieke combinatie



VERVORMINGEN Wmax Karakteristieke combinatie



3.4 RANDBALKEN

RANDBALK 1

Overspanning = 2450 mm **Toepassen: 1 st. 70 x 170 mm**

Berekening belasting

	q-last	Lengte m	G_k kN/m^2	Q_k kN/m^2	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
q_1	Schuin dak 40*	1,65	1,04	0,63	0,0	ja	1,72	1,04	kN/m
							1,72	**1,04**	**kN/m**

Einddoorbuiging	=	6,16	mm	≤	9,80 mm	(Lx0,004)	→ voldoet
Bijk. doorbuiging	=	3,52	mm	≤	9,80 mm	(Lx0,004)	→ voldoet
UC Spanning	=	0,55	-	≤	1,00 -		→ voldoet

Voor berekening, zie volgende pagina.

Technosoft Construct release 6.70a **7 dec 2021**

Project : 21-053
Onderdeel : Hout
Datum : 11/01/2021
Eenheden : kN/m/rad
Bestand : \\hoofdpc\data\Baarslag constructie adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Hout (wijziging b).cnw

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010	NB:2011(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1:2009	NB:2011(nl)
Hout	NEN-EN 1995-1-1:2005	A1:2011,C1:2006	NB:2013(nl)
	NEN-EN 14080:2013		

Randbalk 1 (wijziging b)

Algemene gegevens

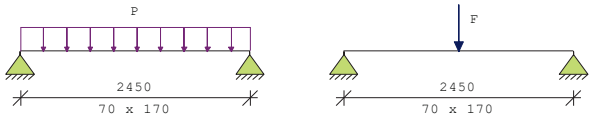
B x H	[mm] :	70 x 170	Sterkteklasse	:	C24
Overspanning	[mm] :	2450	Klimaatklasse	:	I
Opleglengte	[mm] :	50	Referentie periode [j]:		50
H.o.h. afstand	[mm] :	1000	Min. eigenfreq. [Hz] :		3
Beschot sterkteklasse:		C18			
Dikte beschot	[mm] :	0	$E_{0,mean}$ x I [Nm²/m] :		0

Permanente belastingen G_{rep}

EG balklaag	:	0.05
Extra belasting	:	1.72
Totaal [kN/m²]	:	1.77

Veranderlijke belastingen

q_k $+P_{waarden}$	[kN/m²] :	1.04 =	1.04 + 0.00
Ψ_0	[-] :	0.00	
Ψ_2	[-] :	0.00	
Q_k	[kN] :	2.00	
Q_k oppervlak	[m²] :	0.10 x 0.10	
Reductiefactor	:	1.00	



.

Belastingfactoren (NEN-EN 1990)
Formule 6.10a: γ_G : 1.22 γ_Q : 1.35
Formule 6.10b: $\xi\gamma_G$: 1.08 γ_Q : 1.35

Partiële factor (Tabel 2.3 NEN-EN 1995-1-1)
γ_M [-]: 1.30

Meegenomen combinaties in de berekening :		k_{mod} [-]	b_{ef} [mm]	$k_{c,90,q}$	$k_{c,90,F}$
* Perm. + q-last (6.10a)	(G_{rep} + q_{k})	0.60	70	1.00	
* Perm. + q-last (6.10b)	(G_{rep} + q_{k})	0.90	70	1.00	
* Perm. + puntlast (6.10a)	(G_{rep} + Q_{k})	0.60	70	1.00	1.00
* Perm. + puntlast (6.10b)	(G_{rep} + Q_{k})	0.90	70	1.00	1.00

Resultaten (maatgevende combinaties) **eis** **u.c.**

Perm + plast(6.10b) frm(6.11) $\sigma_{m,y,d}$ = 9.06 < 16.62 [N/mm²] 0.55
Perm + plast(6.10b) frm(6.13) $\tau_{v,d}$ = 0.60 < 2.77 [N/mm²] 0.22
Perm + plast(6.10b) frm(6.3) $\sigma_{c,90,q,d}/(k_{c,90,q}*f_{c,90,d}) + \sigma_{c,90,F,d}/(k_{c,90,F}*f_{c,90,d})$ < 1.00
= 0.67/ 1.73+ 0.75/ 1.73 = 0.82

Geconc. belasting u_{bij} = 3.52 < 9.80 [mm] 0.36
Geconc. belasting $u_{net,fin}$ = 6.16 < 9.80 [mm] 0.63

Resonantie : eerste eigen frequentie = 10.94 > 3.00 [Hz] 0.27
Opmerking : Eigen frequentie is groter dan 8 Hz. Toetsing volgens EN 1995-1-1 art. 7.3.3(2) is noodzakelijk.

RANDBALK 2

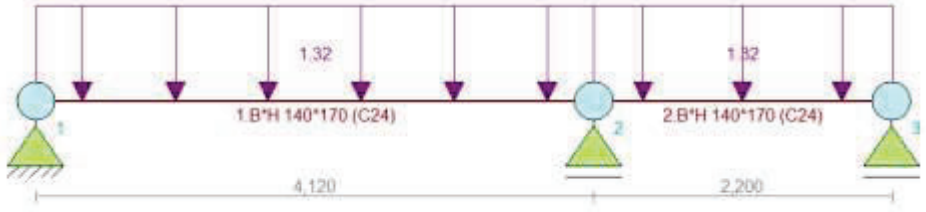
Overspanning = 4120 mm **Toepassen: 2 st. 70 x 170 mm**
onderling verlijmen en vernagelen

Berekening belasting

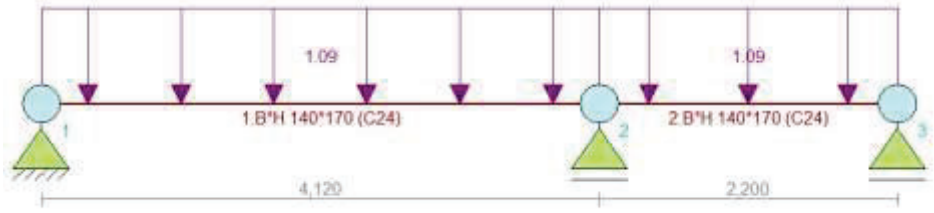
	q-last	Lengte m	G_k kN/m^2	Q_k kN/m^2	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
q_1	Schuin dak 40*	1,65	0,80	0,66	0,0	ja	1,32	1,09	kN/m
							1,32	**1,09**	**kN/m**

Einddoorbuiging	=	11,10 mm	≤	16,48 mm	(Lx0,004)	→	voldoet
Bijk. doorbuiging	=	6,40 mm	≤	16,48 mm	(Lx0,004)	→	voldoet
UC Spanning	=	0,43 -	≤	1,00 -		→	voldoet

Schema: Permanent



Veranderlijk



Voor berekening zie volgende pagina.

Technosoft Raamwerken release 6.73a **7 dec 2021**

```
Project......: 21-053
Onderdeel....: Randbalk 2
Constructeur.: Baarslag Constructie Adviesbureau
Dimensies....: kN;m;rad  (tenzij anders aangegeven)
Datum........: 12/01/2021
Bestand......: \\hoofdpc\data\Baarslag constructie
               adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Randbalk 2 (wijziging
               b).rww

Belastingbreedte.:   1.000
Rekenmodel.......: 2e-orde-elastisch.
Theorieën voor de bepaling van de krachtsverdeling:
1) Losse belastinggevallen:
   Lineaire-elasticiteitstheorie
2) Uiterste grenstoestand:
   Geometrisch niet lineair alle staven.
   Fysisch lineair alle staven.
3) Gebruiksgrenstoestand:
   Lineaire-elasticiteitstheorie

Maximum aantal iteraties......: 50
Max.deellengte kolommen/wanden:  0.500 Max.deellengte balken/vloeren:  0.500
Max. X-verplaatsing in UGT....:  0.500 Max. Z-verplaatsing in UGT...:  0.250

Gunstige werking van de permanente belasting wordt automatisch verwerkt.
```

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010,A1:2019	NB:2019(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1/C11:2019	NB:2019(nl)
Hout	NEN-EN 1995-1-1:2005	A1:2011,C1:2006	NB:2013(nl)

GEOMETRIE



STRAMIENLIJNEN

Nr.	Naam	X	Z-min	Z-max
1		0.000	0.000	0.000
2		4.120	0.000	0.000
3		6.320	0.000	0.000

MATERIALEN

Mt	Kwaliteit	E-modulus[N/mm2]	S.G.	S.G.verhoogd	Pois.	Uitz. coëff
1	C24	11000	3.5	4.2	1.00	5.0000e-06

Bij de bepaling v.h. e.g. van houten staven is de S.G.verhoogd toegepast.

PROFIELEN [mm]

Prof.	Omschrijving	Materiaal	Oppervlak	Traagheid	Vormf.
1	B*H 140*170	1:C24	2.3800e+04	5.7318e+07	0.00

PROFIELEN vervolg [mm]

Prof.	Staaftype	Breedte	Hoogte	e	Type	b1	h1	b2	h2
1	0:Normaal	140	170	85.0	0:RH				

PROFIELVORMEN [mm]

1 B*H 140*170



KNOPEN

Knoop	X	Z
1	0.000	0.000
2	4.120	0.000
3	6.320	0.000

STAVEN

St.	ki	kj	Profiel	Aansl.i	Aansl.j	Lengte	Opm.
1	1	2	1:B*H 140*170	NDM	NDM	4.120	
2	2	3	1:B*H 140*170	NDM	NDM	2.200	

VASTE STEUNPUNTEN

Nr.	knoop	Kode XZR 1=vast 0=vrij	Hoek
1	1	110	0.00
2	2	010	0.00
3	3	010	0.00

BELASTINGGENERATIE ALGEMEEN.

```
Betrouwbaarheidsklasse.......:   1     Referentieperiode.....:  50
Gebouwdiepte.................:   0.00  Gebouwhoogte..........:   0.00
Niveau aansl.terrein.........:   0.00  E.g. scheid.w. [kN/m2]:   1.20
```

BELASTINGGEVALLEN

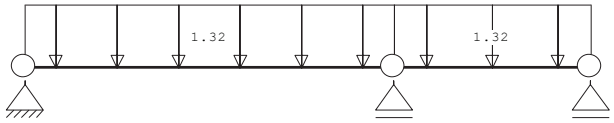
B.G.	Omschrijving		Type
1	Permanente belasting	EGZ=-1.00	1
2	Veranderlijk		22 Sneeuw A

BELASTINGGEVALLEN vervolg

B.G.	Omschrijving	Belastingduurklasse
1	Permanente belasting	Blijvend
2	Veranderlijk	Kort

BELASTINGEN B.G:1 Permanente belasting

Eigen gewicht van alle staven is meegenomen in berekening. Richting:↓



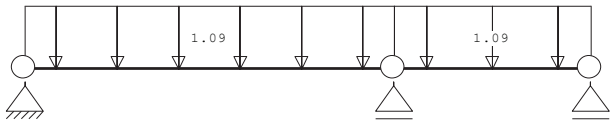
STAAFBELASTINGEN B.G:1 Permanente belasting

Staaf	Type	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	1:QZLokaal	-1.32	-1.32	0.000	0.000			
2	1:QZLokaal	-1.32	-1.32	0.000	0.000			

REACTIES 1e orde B.G:1 Permanente belasting

Kn.	X	Z	M
1	0.00	2.38	
2		6.07	
3		0.53	
	0.00	8.97	: Som van de reacties
	0.00	-8.97	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:2 Veranderlijk



STAAFBELASTINGEN B.G:2 Veranderlijk

Staaf	Type	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	1:QZLokaal	-1.09	-1.09	0.000	0.000	0.00	0.00	0.00
2	1:QZLokaal	-1.09	-1.09	0.000	0.000	0.00	0.00	0.00

REACTIES 1e orde B.G:2 Veranderlijk

Kn.	X	Z	M
1	0.00	1.82	
2		4.66	
3		0.41	
	0.00	6.89	: Som van de reacties
	0.00	-6.89	: Som van de belastingen

BEREKENINGSTATUS

B.C.	Iteratie	Status
1	3	Nauwkeurigheid bereikt
2	3	Nauwkeurigheid bereikt
3	3	Nauwkeurigheid bereikt
4	3	Nauwkeurigheid bereikt
5	1	Lineaire berekening
6	1	Lineaire berekening
7	1	Lineaire berekening
8	1	Lineaire berekening

BELASTINGCOMBINATIES

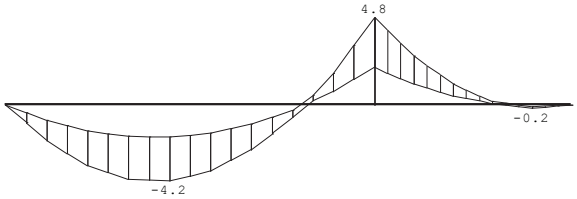
BC	Type	
1	Fund.	1.22 $G_{k,1}$
2	Fund.	0.90 $G_{k,1}$
3	Fund.	1.08 $G_{k,1}$ + 1.35 $Q_{k,2}$
4	Fund.	0.90 $G_{k,1}$ + 1.35 $Q_{k,2}$
5	Kar.	1.00 $G_{k,1}$ + 1.00 $Q_{k,2}$
6	Quas.	1.00 $G_{k,1}$
7	Freq.	1.00 $G_{k,1}$
8	Blij.	1.00 $G_{k,1}$

GUNSTIGE WERKING PERMANENTE BELASTINGEN

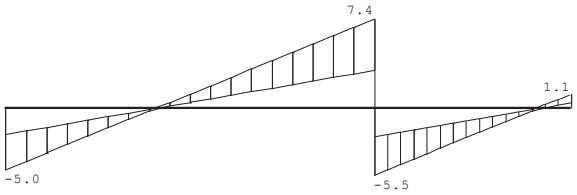
BC	Staven met gunstige werking
1	Geen
2	Alle staven de factor:0.90
3	Geen
4	Alle staven de factor:0.90

OMHULLENDE VAN DE FUNDAMENTELE COMBINATIES

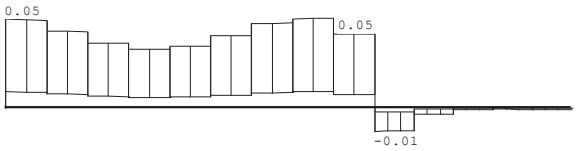
MOMENTEN 2e orde Fundamentele combinatie



DWARSKRACHTEN 2e orde Fundamentele combinatie



NORMAALKRACHTEN 2e orde Fundamentele combinatie



REACTIES 2e orde Fundamentele combinatie

Kn.	X-min	X-max	Z-min	Z-max	M-min	M-max
1	0.00	0.00	2.14	5.03		
2			5.46	12.84		
3			0.48	1.13		

MATERIAALGEGEVENS

Mt	Kwaliteit	$f_{m,y,k}$ [N/mm²]	ρ_k [kg/m³]	ρ_{mean} [kg/m³]	$f_{t,0,k}$ [N/mm²]	$f_{t,90,k}$ [N/mm²]	$f_{c,0,k}$ [N/mm²]	$f_{c,90,k}$ [N/mm²]	$f_{v,k}$ [N/mm²]
1	C24	24	350	420	14.5	0.4	21.0	2.5	4.0

MATERIAALGEGEVENS (vervolg)

Mt	Kwaliteit	G_{mean} [N/mm²]	$E_{0,05}$ [N/mm²]	E_{90mean} [N/mm²]	$E_{0,mean}$ [N/mm²]	Klimaatklasse	k_{def}	$E_{0mean,fin}$ [N/mm²]
1	C24	690	7400	370	11000	I	0.60	6875

KIPSTABILITEIT

Staaf	Plts. aangr.		l sys. [m]	Kipsteunafstanden [m]
1	0.0*h	boven:	4.12	0;4,12
		onder:	4.12	0;4,12
2	1.0*h	boven:	2.20	2,2
		onder:	2.20	2,2

STABILITEIT

Stf	b_{gem} [mm]	h_{gem} [mm]	l_{sys} [mm]	$l_{buc,y/z}$ [mm]	[mm]	λ_y	λ_z	$\lambda_{rel,y/z}$	β_c	k_y	k_z	$k_{c,y}$	$k_{c,z}$
1	140	170	4120	nvt	4120	84.0	101.9	1.424	1.729	0.2	1.626	2.137	0.415	0.295
2	140	170	2200	nvt	2200	44.8	54.4	0.760	0.923	0.2	0.835	0.988	0.847	0.745

STABILITEIT (vervolg)

Staaf	positie [mm]	$l_{ef,y}$ [mm]	$\sigma_{my,crit}$ [N/mm²]	$\lambda_{rel,my}$	$k_{crit,y}$
1	4120	4048	164.40	0.38	1.00
2	0	1895	351.18	0.26	1.00

TOETSING SPANNINGEN

Staaf	1	BC / Sit.	3 / 1	UC frm(6.17)	0.43
Staaf	2	BC / Sit.	3 / 1	UC frm(6.23)	0.43

TOETSING DOORBUIGING

Stf	Soort	l_{sys} [mm]	Overstek i	Overstek j	BC	Sit	u_{bij} [mm]	Toelaatbaar [mm]	*1	$u_{fin,net}$ [mm]	Toelaatbaar [mm]	*1
1	Dak	4120	Nee	Nee	6	1	-6.4	-16.5	0.004	-11.1	-16.5	0.004
2	Dak	2200	Nee	Nee	6	1	0.6	8.8	0.004	1.1	8.8	0.004

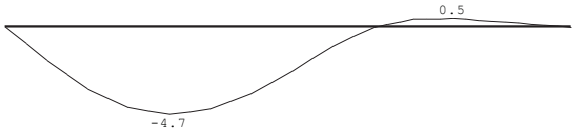
TOETSING DOORBUIGING (vervolg)

Stf	Soort	l_{sys} [mm]	Overstek i	Overstek j	Zeeg [mm]	BC	Sit	u_{inst} [mm]	Toelaatbaar [mm]	*1

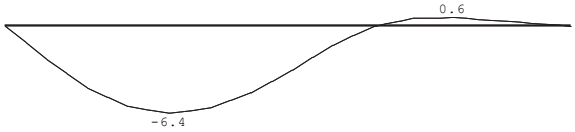
TOETSING DOORBUIGING (vervolg)

Stf	Soort	l_{sys} [mm]	Overstek i	Overstek j	Zeeg [mm]	BC	Sit	u_{inst} [mm]	Toelaatbaar [mm]	Toelaatbaar *1
1	Dak	4120	Nee	Nee	0.0	5	1	-8.3	-16.5	0.004
2	Dak	2200	Nee	Nee	0.0	5	1	0.8	8.8	0.004

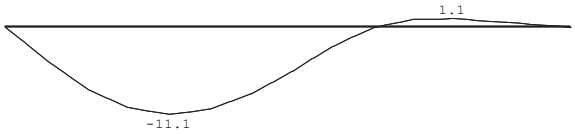
VERVORMINGEN w1 — Blijvende combinatie



VERVORMINGEN Wbij — Karakteristieke combinatie



VERVORMINGEN Wmax — Karakteristieke combinatie



RANDBALK 3

Overspanning = 3050 mm **Toepassen: 2 st. 70 x 145 mm**
onderling verlijmen en vernagelen

Berekening belasting

	q-last	Lengte	G_k	Q_k					
		m	kN/m²	kN/m²	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
q_1	Schuin dak 40*	1,20	1,04	0,63	0,0	ja	1,25	0,76	kN/m
							1,25	**0,76**	**kN/m**

Einddoorbuiging	=	9,17 mm	≤	12,20 mm	(Lx0,004)	→ voldoet
Bijk. doorbuiging	=	5,33 mm	≤	12,20 mm	(Lx0,004)	→ voldoet
UC Spanning	=	0,45 -	≤	1,00 -		→ voldoet

Voor berekening, zie volgende pagina.

Technosoft Construct release 6.70a 7 dec 2021

```
Project          : 21-053
Onderdeel        : Hout
Datum            : 11/01/2021
Eenheden         : kN/m/rad
Bestand          : \\hoofdpc\data\Baarslag constructie
                   adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Hout (wijziging
                   b).cnw
```

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010	NB:2011(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1:2009	NB:2011(nl)
Hout	NEN-EN 1995-1-1:2005	A1:2011,C1:2006	NB:2013(nl)
	NEN-EN 14080:2013		

Randbalk 3 (wijziging b)

Algemene gegevens

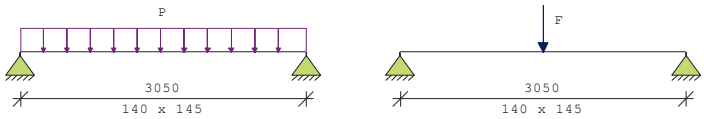
B x H	[mm] : 140 x 145	Sterkteklasse	:	C24
Overspanning	[mm] : 3050	Klimaatklasse	:	I
Opleglengte	[mm] : 50	Referentie periode [j]:		50
H.o.h. afstand	[mm] : 1000	Min. eigenfreq. [Hz] :		3
Beschot sterkteklasse:	C18			
Dikte beschot	[mm] : 0	$E_{0,mean}$ x I [Nm²/m] :		0

Permanente belastingen G_{rep}

EG balklaag	:	0.09
Extra belasting	:	1.25
Totaal [kN/m²]	:	1.34

Veranderlijke belastingen

q_k +P_{wanden}	[kN/m²] :	0.76 =	0.76 +	0.00
Ψ_0	[-] :	0.00		
Ψ_2	[-] :	0.00		
Q_k	[kN] :	2.00		
Q_k oppervlak	[m²] :	0.10 x 0.10		
Reductiefactor	:	1.00		



Belastingfactoren (NEN-EN 1990)
Formule 6.10a: γ_G : 1.22 γ_Q : 1.35
Formule 6.10b: $\xi\gamma_G$: 1.08 γ_Q : 1.35

Partiële factor (Tabel 2.3 NEN-EN 1995-1-1)
γ_M [-]: 1.30

Meegenomen combinaties in de berekening :

		k_{mod} [-]	b_{ef} [mm]	$k_{c,90,q}$	$k_{c,90,F}$
* Perm. + q-last (6.10a)	(G_{rep} + q_k)	0.60	140	1.00	
* Perm. + q-last (6.10b)	(G_{rep} + q_k)	0.90	140	1.00	
* Perm. + puntlast (6.10a)	(G_{rep} + Q_k)	0.60	140	1.00	1.00
* Perm. + puntlast (6.10b)	(G_{rep} + Q_k)	0.90	140	1.00	1.00

Resultaten (maatgevende combinaties) **eis** **u.c.**

Perm + plast(6.10b) frm(6.11) $\sigma_{m,y,d}$ = 7.55 < 16.73 [N/mm²] 0.45
Perm + plast(6.10b) frm(6.13) $\tau_{v,d}$ = 0.35 < 2.77 [N/mm²] 0.13
Perm + plast(6.10b) frm(6.3) $\sigma_{c,90,q,d}/(k_{c,90,q}*f_{c,90,d}) + \sigma_{c,90,F,d}/(k_{c,90,F}*f_{c,90,d}) < 1.00$
= 0.31/ 1.73+ 0.38/ 1.73 = 0.40

Geconc. belasting u_{bij} = 5.33 < 12.20 [mm] 0.44
Geconc. belasting $u_{net,fin}$ = 9.17 < 12.20 [mm] 0.75

Resonantie : eerste eigen frequentie = 9.05 > 3.00 [Hz] 0.33
Opmerking : Eigen frequentie is groter dan 8 Hz. Toetsing volgens EN 1995-1-1 art. 7.3.3(2) is noodzakelijk.

Technosoft Raamwerken release 6.60 **12 jan 2021**

```
Project......: 21-053
Onderdeel....: Randbalk 3
Constructeur.: Baarslag Constructie Adviesbureau
Dimensies....: kN;m;rad  (tenzij anders aangegeven)
Datum........: 12/01/2021
Bestand......: \\hoofdpc\data\Baarslag constructie
               adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Randbalk 3.rww

Belastingbreedte.:   1.000
Rekenmodel.......: 2e-orde-elastisch.
Theorieën voor de bepaling van de krachtsverdeling:
1) Losse belastinggevallen:
   Lineaire-elasticiteitstheorie
2) Uiterste grenstoestand:
   Geometrisch niet lineair alle staven.
   Fysisch lineair alle staven.
3) Gebruiksgrenstoestand:
   Lineaire-elasticiteitstheorie

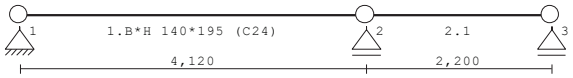
Maximum aantal iteraties......: 50
Max.deellengte kolommen/wanden:  0.500 Max.deellengte balken/vloeren:  0.500
Max. X-verplaatsing in UGT....:  0.500 Max. Z-verplaatsing in UGT...:  0.250

Gunstige werking van de permanente belasting wordt automatisch verwerkt.
```

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010	NB:2011(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1:2009	NB:2011(nl)
Hout	NEN-EN 1995-1-1:2005	A1:2011,C1:2006	NB:2013(nl)

GEOMETRIE



.

STRAMIENLIJNEN

Nr.	Naam	X	Z-min	Z-max
1		0.000	0.000	0.000
2		4.120	0.000	0.000
3		6.320	0.000	0.000

MATERIALEN

Mt	Omschrijving	E-modulus[N/mm2]	S.G.	S.G.verhoogd	Pois.	Uitz. coëff
1	C24	11000	3.5	4.2	0.00	5.0000e-06

Bij de bepaling v.h. e.g. van houten staven is de S.G.verhoogd toegepast.

PROFIELEN [mm]

Prof.	Omschrijving	Materiaal	Oppervlak	Traagheid	Vormf.
1	B*H 140*195	1:C24	2.7300e+04	8.6507e+07	0.00

PROFIELEN vervolg [mm]

Prof.	Staaftype	Breedte	Hoogte	e	Type	b1	h1	b2	h2
1	0:Normaal	140	195	97.5	0:RH				

PROFIELVORMEN [mm]

1 B*H 140*195



,

KNOPEN

Knoop	X	Z
1	0.000	0.000
2	4.120	0.000
3	6.320	0.000

STAVEN

St.	ki	kj	Profiel	Aansl.i	Aansl.j	Lengte	Opm.
1	1	2	1:B*H 140*195	NDM	NDM	4.120	
2	2	3	1:B*H 140*195	NDM	NDM	2.200	

VASTE STEUNPUNTEN

Nr.	knoop	Kode	XZR 1=vast 0=vrij	Hoek
1	1	110		0.00
2	2	010		0.00
3	3	010		0.00

BELASTINGGENERATIE ALGEMEEN.

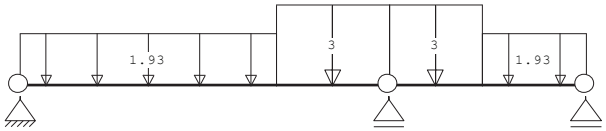
```
Betrouwbaarheidsklasse.......:   1     Referentieperiode.....:  50
Gebouwdiepte.................:   0.00  Gebouwhoogte..........:   0.00
Niveau aansl.terrein.........:   0.00  E.g. scheid.w. [kN/m2]:   1.20
```

BELASTINGGEVALLEN

B.G.	Omschrijving		Type
1	Permanente belasting	EGZ=-1.00	1
2	Veranderlijk (p_rep)		2 Ver. bel. pers. ed. (p_rep)
3	Sneeuw		22 Sneeuw A

BELASTINGEN B.G:1 Permanente belasting

Eigen gewicht van alle staven is meegenomen in berekening. Richting:↓



.

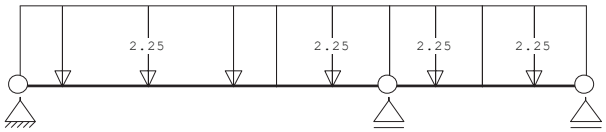
STAAFBELASTINGEN B.G:1 Permanente belasting

Staaf	Type	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	1:QZLokaal	-1.93	-1.93	0.000	1.260			
1	1:QZLokaal	-3.00	-3.00	2.860	0.000			
2	1:QZLokaal	-3.00	-3.00	0.000	1.160			
2	1:QZLokaal	-1.93	-1.93	1.040	0.000			

REACTIES 1e orde B.G:1 Permanente belasting

Kn.	X	Z	M
1	0.00	3.50	
2		11.08	
3		0.80	
	0.00	15.38	: Som van de reacties
	0.00	-15.38	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:2 Veranderlijk (p_rep)



.

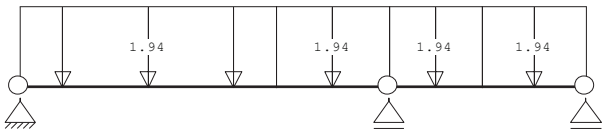
STAAFBELASTINGEN B.G:2 Veranderlijk (p_rep)

Staaf	Type	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	1:QZLokaal	-2.25	-2.25	0.000	1.260	0.4	0.5	0.3
1	1:QZLokaal	-2.25	-2.25	2.860	0.000	0.4	0.5	0.3
2	1:QZLokaal	-2.25	-2.25	0.000	1.160	0.4	0.5	0.3
2	1:QZLokaal	-2.25	-2.25	1.040	0.000	0.4	0.5	0.3

REACTIES 1e orde B.G:2 Veranderlijk (p_rep)

Kn.	X	Z	M
1	0.00	3.76	
2		9.61	
3		0.84	
	0.00	14.22	: Som van de reacties
	0.00	-14.22	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:3 Sneeuw



.

STAAFBELASTINGEN B.G:3 Sneeuw

Staaf	Type	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	1:QZLokaal	-1.94	-1.94	0.000	1.260	0.4	0.5	0.3
1	1:QZLokaal	-1.94	-1.94	2.860	0.000	0.4	0.5	0.3
2	1:QZLokaal	-1.94	-1.94	0.000	1.160	0.4	0.5	0.3
2	1:QZLokaal	-1.94	-1.94	1.040	0.000	0.4	0.5	0.3

REACTIES 1e orde B.G:3 Sneeuw

Kn.	X	Z	M
1	0.00	3.25	
2		8.29	
3		0.73	
	0.00	12.26	: Som van de reacties
	0.00	-12.26	: Som van de belastingen

BEREKENINGSTATUS

B.C.	Iteratie	Status
1	3	Nauwkeurigheid bereikt
2	3	Nauwkeurigheid bereikt
3	3	Nauwkeurigheid bereikt
4	3	Nauwkeurigheid bereikt
5	3	Nauwkeurigheid bereikt
6	3	Nauwkeurigheid bereikt
7	3	Nauwkeurigheid bereikt
8	3	Nauwkeurigheid bereikt
9	3	Nauwkeurigheid bereikt
10	3	Nauwkeurigheid bereikt
11	3	Nauwkeurigheid bereikt
12	3	Nauwkeurigheid bereikt
13	3	Nauwkeurigheid bereikt
14	3	Nauwkeurigheid bereikt

BEREKENINGSTATUS

B.C.	Iteratie	Status
15	3	Nauwkeurigheid bereikt
16	3	Nauwkeurigheid bereikt
17	1	Lineaire berekening
18	1	Lineaire berekening
19	1	Lineaire berekening
20	1	Lineaire berekening
21	1	Lineaire berekening
22	1	Lineaire berekening
23	1	Lineaire berekening
24	1	Lineaire berekening
25	1	Lineaire berekening
26	1	Lineaire berekening
27	1	Lineaire berekening
28	1	Lineaire berekening
29	1	Lineaire berekening
30	1	Lineaire berekening

BELASTINGCOMBINATIES

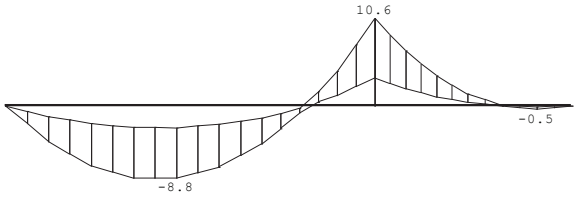
BC	Type	
1	Fund.	$1.22\ G_{k,1}$
2	Fund.	$0.90\ G_{k,1}$
3	Fund.	$1.22\ G_{k,1} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
4	Fund.	$1.22\ G_{k,1} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,3}$
5	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,2}$
6	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,3}$
7	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,2}$
8	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
9	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,3}$
10	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,3}$
11	Fund.	$1.22\ G_{k,1} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,3}$
12	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,2} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,3}$
13	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,3} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
14	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,2} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,3}$
15	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,3}$
16	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,3} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
17	Kar.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ Q_{k,2}$
18	Kar.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ Q_{k,3}$
19	Kar.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ Q_{k,2} + 1.00\ \psi_0\ Q_{k,3}$
20	Kar.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ Q_{k,3} + 1.00\ \psi_0\ Q_{k,2}$
21	Quas.	$1.00\ G_{k,1}$
22	Quas.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ \psi_2\ Q_{k,2}$
23	Quas.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ \psi_2\ Q_{k,3}$
24	Quas.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ \psi_2\ Q_{k,2} + 1.00\ \psi_2\ Q_{k,3}$
25	Freq.	$1.00\ G_{k,1}$
26	Freq.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ \psi_1\ Q_{k,2}$
27	Freq.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ \psi_1\ Q_{k,3}$
28	Freq.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ \psi_1\ Q_{k,2} + 1.00\ \psi_2\ Q_{k,3}$
29	Freq.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ \psi_1\ Q_{k,3} + 1.00\ \psi_2\ Q_{k,2}$
30	Blij.	$1.00\ G_{k,1}$

GUNSTIGE WERKING PERMANENTE BELASTINGEN

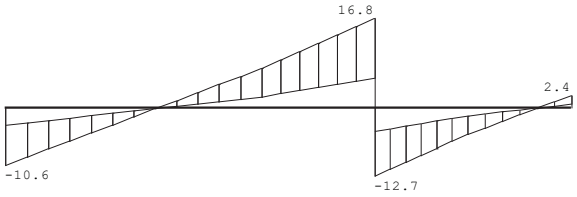
BC	Staven met gunstige werking
1	Geen
2	Alle staven de factor:0.90
3	Geen
4	Geen
5	Geen
6	Geen
7	Alle staven de factor:0.90
8	Alle staven de factor:0.90
9	Alle staven de factor:0.90
10	Alle staven de factor:0.90
11	Geen
12	Geen
13	Geen
14	Alle staven de factor:0.90
15	Alle staven de factor:0.90
16	Alle staven de factor:0.90

OMHULLENDE VAN DE FUNDAMENTELE COMBINATIES

MOMENTEN 2e orde Fundamentele combinatie

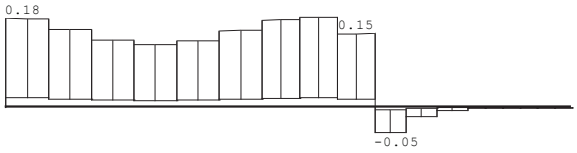


DWARSKRACHTEN 2e orde Fundamentele combinatie



.

NORMAALKRACHTEN 2e orde Fundamentele combinatie



.

REACTIES 2e orde Fundamentele combinatie

Kn.	X-min	X-max	Z-min	Z-max	M-min	M-max
1	-0.02	-0.00	3.15	10.62		
2			9.98	29.42		
3			0.72	2.40		

MATERIAALGEGEVENS

Materiaal	$f_{m,y,k}$ [N/mm²]	ρ_k [kg/m³]	ρ_{mean} [kg/m³]	$f_{t,0,k}$ [N/mm²]	$f_{t,90,k}$ [N/mm²]	$f_{c,0,k}$ [N/mm²]	$f_{c,90,k}$ [N/mm²]	$f_{v,k}$ [N/mm²]
C24	24	350	420	14	0.4	21	2.5	4.0

MATERIAALGEGEVENS (vervolg)

Materiaal	G_{mean} [N/mm²]	$E_{0,05}$ [N/mm²]	E_{90mean} [N/mm²]	$E_{0,mean}$ [N/mm²]	Klimaatklasse	k_{def}	$E_{0mean,fin}$ [N/mm²]
C24	690	7400	370	11000	I	0.60	6875

KIPSTABILITEIT

Staaf	Plts. aangr.		l sys. [m]	Kipsteunafstanden [m]
1	1.0*h	boven:	4.12	0;4,12
		onder:	4.12	0;4,12
2	1.0*h	boven:	2.20	2,2
		onder:	2.20	2,2

STABILITEIT

Stf	b_{gem} [mm]	h_{gem} [mm]	l_{sys} [mm]	$l_{buc,y/z}$ [mm]	[mm]	λ_y	λ_z	$\lambda_{rel,y/z}$		β_c	k_y	k_z	$k_{c,y}$	$k_{c,z}$
1	140	195	4120	nvt	4120	73.2	101.9	1.241	1.729	0.2	1.364	2.137	0.518	0.295
2	140	195	2200	nvt	2200	39.1	54.4	0.663	0.923	0.2	0.756	0.988	0.893	0.745

STABILITEIT (vervolg)

Staaf	positie [mm]	$l_{ef,y}$ [mm]	$\sigma_{my,crit}$ [N/mm²]	$\lambda_{rel,my}$	$k_{crit,y}$
1	4120	3611	160.69	0.39	1.00
2	0	2103	275.94	0.29	1.00

TOETSING SPANNINGEN

Staaf	1	BC / Sit.	12 / 1	UC frm(6.17)	0.72
Staaf	2	BC / Sit.	12 / 1	UC frm(6.23)	0.72

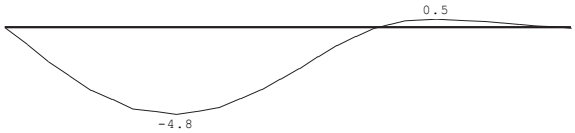
TOETSING DOORBUIGING

Stf	Soort	l_{sys} [mm]	Overstek i	Overstek j	BC	Sit	u_{bij} [mm]	Toelaatbaar [mm]	*1	$u_{fin,net}$ [mm]	Toelaatbaar [mm]	*1
1	Dak	4120	Nee	Nee	24	1	-11.2	-16.5	0.004	-16.0	-16.5	0.004
2	Dak	2200	Nee	Nee	24	1	1.1	8.8	0.004	1.6	8.8	0.004

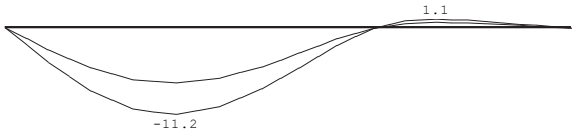
TOETSING DOORBUIGING (vervolg)

Stf	Soort	l_{sys} [mm]	Overstek i	Overstek j	BC	Sit	u_{inst} [mm]	Toelaatbaar [mm]	*1
1	Dak	4120	Nee	Nee	19	1	-11.4	-16.5	0.004
2	Dak	2200	Nee	Nee	19	1	1.1	8.8	0.004

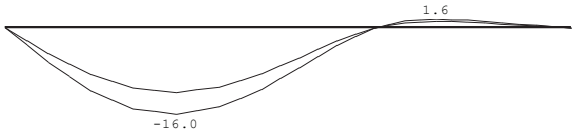
VERVORMINGEN w1 Blijvende combinatie



VERVORMINGEN Wbij Karakteristieke combinatie



VERVORMINGEN Wmax Karakteristieke combinatie



RANDBALK 4

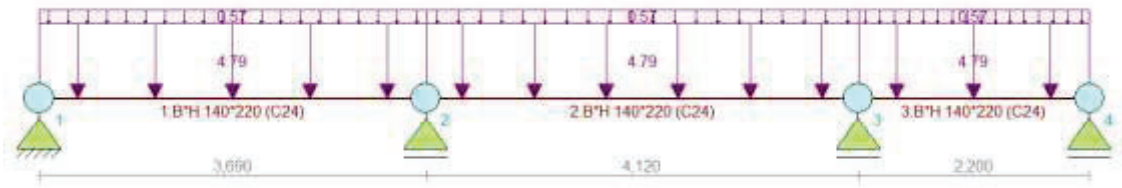
Overspanning = 3690 mm **Toepassen: 2 st. 70 x 220 mm**
onderling verlijmen en vernagelen

Berekening belasting

	q-last	Lengte m	G_k kN/m^2	Q_k kN/m^2	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
q_1	Schuindak; S1 (3) - Fz	1,00	4,79	1,72	0,0	ja	4,79	1,72	kN/m
							4,79	**1,72**	**kN/m**
q_2	Verdiepingsvloer	0,31	0,40	2,25	0,4	ja	0,12	0,69	kN/m
	Verdiepingsvloer	1,13	0,40	0,75	0,4	ja	0,45	0,85	
							0,57	**1,53**	**kN/m**

Einddoorbuiging	=	8,60 mm	≤	14,76 mm	(Lx0,004)	→ voldoet
Bijk. doorbuiging	=	4,50 mm	≤	11,07 mm	(Lx0,003)	→ voldoet
UC Spanning	=	0,88 -	≤	1,00 -		→ voldoet

Schema: Permanent



Voor berekening zie volgende pagina.

Technosoft Raamwerken release 6.73a **7 dec 2021**

```
Project......: 21-053
Onderdeel....: Randbalk 4
Constructeur.: Baarslag Constructie Adviesbureau
Dimensies....: kN;m;rad  (tenzij anders aangegeven)
Datum........: 12/01/2021
Bestand......: \\hoofdpc\data\Baarslag constructie
               adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Randbalk 4 (wijziging
               b).rww

Belastingbreedte.:   1.000
Rekenmodel.......: 2e-orde-elastisch.
Theorieën voor de bepaling van de krachtsverdeling:
1) Losse belastinggevallen:
   Lineaire-elasticiteitstheorie
2) Uiterste grenstoestand:
   Geometrisch niet lineair alle staven.
   Fysisch lineair alle staven.
3) Gebruiksgrenstoestand:
   Lineaire-elasticiteitstheorie

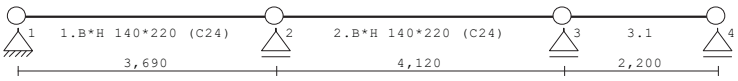
Maximum aantal iteraties......: 50
Max.deellengte kolommen/wanden:  0.500 Max.deellengte balken/vloeren:  0.500
Max. X-verplaatsing in UGT....:  0.500 Max. Z-verplaatsing in UGT...:  0.250

Gunstige werking van de permanente belasting wordt automatisch verwerkt.
```

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010,A1:2019	NB:2019(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1/C11:2019	NB:2019(nl)
Hout	NEN-EN 1995-1-1:2005	A1:2011,C1:2006	NB:2013(nl)

GEOMETRIE



STRAMIENLIJNEN

Nr.	Naam	X	Z-min	Z-max
1		0.000	0.000	0.000
2		3.690	0.000	0.000
3		7.810	0.000	0.000
4		10.010	0.000	0.000

MATERIALEN

Mt	Kwaliteit	E-modulus[N/mm2]	S.G.	S.G.verhoogd	Pois.	Uitz. coëff
1	C24	11000	3.5	4.2	1.00	5.0000e-06

Bij de bepaling v.h. e.g. van houten staven is de S.G.verhoogd toegepast.

PROFIELEN [mm]

Prof.	Omschrijving	Materiaal	Oppervlak	Traagheid	Vormf.
1	B*H 140*220	1:C24	3.0800e+04	1.2423e+08	0.00

PROFIELEN vervolg [mm]

Prof.	Staaftype	Breedte	Hoogte	e	Type	b1	h1	b2	h2
1	0:Normaal	140	220	110.0	0:RH				

PROFIELVORMEN [mm]

1 B*H 140*220

KNOPEN

Knoop	X	Z
1	0.000	0.000
2	3.690	0.000
3	7.810	0.000
4	10.010	0.000

STAVEN

St.	ki	kj	Profiel	Aansl.i	Aansl.j	Lengte	Opm.
1	1	2	1:B*H 140*220	NDM	NDM	3.690	
2	2	3	1:B*H 140*220	NDM	NDM	4.120	
3	3	4	1:B*H 140*220	NDM	NDM	2.200	

VASTE STEUNPUNTEN

Nr.	knoop	Kode XZR 1=vast 0=vrij	Hoek
1	1	110	0.00
2	2	010	0.00
3	3	010	0.00
4	4	010	0.00

BELASTINGGENERATIE ALGEMEEN.

```
Betrouwbaarheidsklasse.......:   1     Referentieperiode.....:  50
Gebouwdiepte.................:   0.00  Gebouwhoogte..........:   0.00
Niveau aansl.terrein.........:   0.00  E.g. scheid.w. [kN/m2]:   1.20
```

BELASTINGGEVALLEN

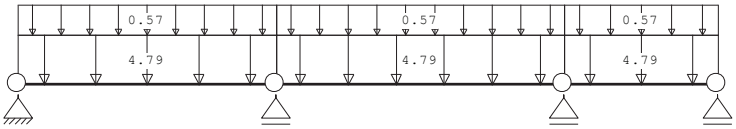
B.G.	Omschrijving		Type
1	Permanente belasting	EGZ=-1.00	1
2	Veranderlijk		2 Ver. bel. pers. ed. (q_k)
3	Sneeuw		22 Sneeuw A

BELASTINGGEVALLEN vervolg

B.G.	Omschrijving	Belastingduurklasse
1	Permanente belasting	Blijvend
2	Veranderlijk	Middellang
3	Sneeuw	Kort

BELASTINGEN B.G:1 Permanente belasting

Eigen gewicht van alle staven is meegenomen in berekening. Richting:↓



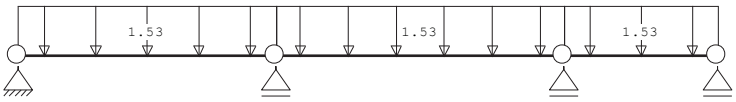
STAAFBELASTINGEN B.G:1 Permanente belasting

Staaf	Type	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	1:QZLokaal	-4.79	-4.79	0.000	0.000			
2	1:QZLokaal	-4.79	-4.79	0.000	0.000			
3	1:QZLokaal	-4.79	-4.79	0.000	0.000			
1	1:QZLokaal	-0.57	-0.57	0.000	0.000			
2	1:QZLokaal	-0.57	-0.57	0.000	0.000			
3	1:QZLokaal	-0.57	-0.57	0.000	0.000			

REACTIES 1e orde B.G:1 Permanente belasting

Kn.	X	Z	M
1	0.00	7.68	
2		24.66	
3		19.20	
4		3.40	
	0.00	54.95	: Som van de reacties
	0.00	-54.95	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:2 Veranderlijk



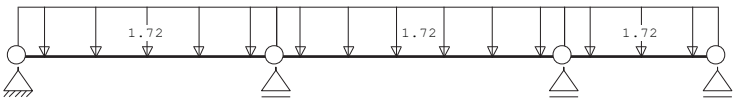
STAAFBELASTINGEN B.G:2 Veranderlijk

Staaf	Type	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	1:QZLokaal	-1.53	-1.53	0.000	0.000	0.40	0.50	0.30
2	1:QZLokaal	-1.53	-1.53	0.000	0.000	0.40	0.50	0.30
3	1:QZLokaal	-1.53	-1.53	0.000	0.000	0.40	0.50	0.30

REACTIES 1e orde B.G:2 Veranderlijk

Kn.	X	Z	M
1	0.00	2.14	
2		6.87	
3		5.35	
4		0.95	
	0.00	15.32	: Som van de reacties
	0.00	-15.32	: Som van de belastingen

BELASTINGEN B.G:3 Sneeuw



STAAFBELASTINGEN B.G:3 Sneeuw

Staaf	Type	q1/p/m	q2	A	B	ψ_0	ψ_1	ψ_2
1	1:QZLokaal	-1.72	-1.72	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
2	1:QZLokaal	-1.72	-1.72	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00
3	1:QZLokaal	-1.72	-1.72	0.000	0.000	0.00	0.20	0.00

REACTIES 1e orde B.G:3 Sneeuw

Kn.	X	Z	M
1	0.00	2.41	
2		7.73	
3		6.02	
4		1.06	
	0.00	17.22	: Som van de reacties
	0.00	-17.22	: Som van de belastingen

BEREKENINGSTATUS

B.C.	Iteratie	Status
1	3	Nauwkeurigheid bereikt
2	3	Nauwkeurigheid bereikt
3	3	Nauwkeurigheid bereikt
4	3	Nauwkeurigheid bereikt
5	3	Nauwkeurigheid bereikt
6	3	Nauwkeurigheid bereikt
7	3	Nauwkeurigheid bereikt
8	3	Nauwkeurigheid bereikt
9	3	Nauwkeurigheid bereikt
10	3	Nauwkeurigheid bereikt
11	1	Lineaire berekening
12	1	Lineaire berekening
13	1	Lineaire berekening
14	1	Lineaire berekening
15	1	Lineaire berekening
16	1	Lineaire berekening

BEREKENINGSTATUS

B.C.	Iteratie	Status
17	1	Lineaire berekening
18	1	Lineaire berekening
19	1	Lineaire berekening
20	1	Lineaire berekening

BELASTINGCOMBINATIES

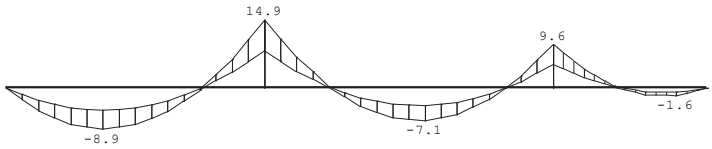
BC	Type	
1	Fund.	$1.22\ G_{k,1}$
2	Fund.	$0.90\ G_{k,1}$
3	Fund.	$1.22\ G_{k,1} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
4	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,2}$
5	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,3}$
6	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
7	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,2}$
8	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,3}$
9	Fund.	$1.08\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,3} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
10	Fund.	$0.90\ G_{k,1} + 1.35\ Q_{k,3} + 1.35\ \psi_0\ Q_{k,2}$
11	Kar.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ Q_{k,2}$
12	Kar.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ Q_{k,3}$
13	Kar.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ Q_{k,3} + 1.00\ \psi_0\ Q_{k,2}$
14	Quas.	$1.00\ G_{k,1}$
15	Quas.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ \psi_2\ Q_{k,2}$
16	Freq.	$1.00\ G_{k,1}$
17	Freq.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ \psi_1\ Q_{k,2}$
18	Freq.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ \psi_1\ Q_{k,3}$
19	Freq.	$1.00\ G_{k,1} + 1.00\ \psi_1\ Q_{k,3} + 1.00\ \psi_2\ Q_{k,2}$
20	Blij.	$1.00\ G_{k,1}$

GUNSTIGE WERKING PERMANENTE BELASTINGEN

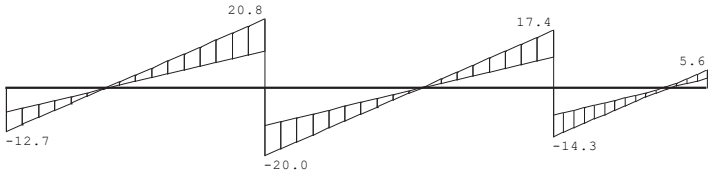
BC	Staven met gunstige werking
1	Geen
2	Alle staven de factor:0.90
3	Geen
4	Geen
5	Geen
6	Alle staven de factor:0.90
7	Alle staven de factor:0.90
8	Alle staven de factor:0.90
9	Geen
10	Alle staven de factor:0.90

OMHULLENDE VAN DE FUNDAMENTELE COMBINATIES

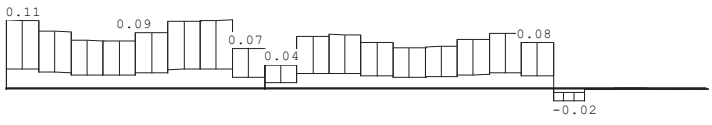
MOMENTEN 2e orde Fundamentele combinatie



DWARSKRACHTEN 2e orde Fundamentele combinatie



NORMAALKRACHTEN 2e orde Fundamentele combinatie



REACTIES 2e orde Fundamentele combinatie

Kn.	X-min	X-max	Z-min	Z-max	M-min	M-max
1	0.00	0.00	6.91	12.70		
2			22.20	40.78		
3			17.28	31.75		
4			3.06	5.62		

MATERIAALGEGEVENS

Mt	Kwaliteit	$f_{m,y,k}$ [N/mm²]	ρ_k [kg/m³]	ρ_{mean} [kg/m³]	$f_{t,0,k}$ [N/mm²]	$f_{t,90,k}$ [N/mm²]	$f_{c,0,k}$ [N/mm²]	$f_{c,90,k}$ [N/mm²]	$f_{v,k}$ [N/mm²]
1	C24	24	350	420	14.5	0.4	21.0	2.5	4.0

MATERIAALGEGEVENS (vervolg)

Mt	Kwaliteit	G_{mean} [N/mm²]	$E_{0,05}$ [N/mm²]	E_{90mean} [N/mm²]	$E_{0,mean}$ [N/mm²]	Klimaatklasse	k_{def}	$E_{0mean,fin}$ [N/mm²]
1	C24	690	7400	370	11000	I	0.60	6875

KIPSTABILITEIT

Staaf	Plts. aangr.		l sys. [m]	Kipsteunafstanden [m]
1	1.0*h	boven:	3.69	0;3.690
		onder:	3.69	0;3.690
2	1.0*h	boven:	4.12	4.120
		onder:	4.12	4.120
3	1.0*h	boven:	2.20	2.200
		onder:	2.20	2.200

STABILITEIT

Stf	b_{gem} [mm]	h_{gem} [mm]	l_{sys} [mm]	$l_{buc,y/z}$ [mm]	[mm]	λ_y	λ_z	$\lambda_{rel,y/z}$	β_c	k_y	k_z	$k_{c,y}$	$k_{c,z}$
1	140	220	3690	nvt	3690	58.1	91.3	0.985	1.548	0.2	1.054	1.823	0.700	0.359
2	140	220	4120	nvt	4120	64.9	101.9	1.100	1.729	0.2	1.185	2.137	0.615	0.295
3	140	220	2200	nvt	2200	34.6	54.4	0.587	0.923	0.2	0.701	0.988	0.922	0.745

STABILITEIT (vervolg)

Staaf	positie [mm]	$l_{sr,y}$ [mm]	$\sigma_{my,crit}$ [N/mm²]	$\lambda_{rel,my}$	$k_{crit,y}$
1	3690	3211	160.15	0.39	1.00
2	0	4010	128.24	0.43	1.00
3	0	1870	274.99	0.30	1.00

TOETSING SPANNINGEN

Staaf	1	BC / Sit.	1 / 1	UC frm(6.17)	0.88
Staaf	2	BC / Sit.	1 / 1	UC frm(6.17)	0.88
Staaf	3	BC / Sit.	1 / 1	UC frm(6.23)	0.56

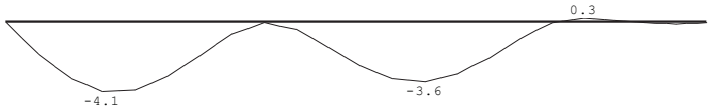
TOETSING DOORBUIGING

Stf	Soort	l_{sys} [mm]	Overstek i	Overstek j	BC	Sit	u_{bij} [mm]	Toelaatbaar [mm]	*1	$u_{fin,net}$ [mm]	Toelaatbaar [mm]	*1
1	Vloer	3690	Nee	Nee	15	1	-4.5	-11.1	0.003	-8.6	-14.8	0.004
2	Vloer	4120	Nee	Nee	15	1	-3.8	-12.4	0.003	-7.4	-16.5	0.004
3	Vloer	2200	Nee	Nee	15	1	0.3	6.6	0.003	0.5	8.8	0.004

TOETSING DOORBUIGING (vervolg)

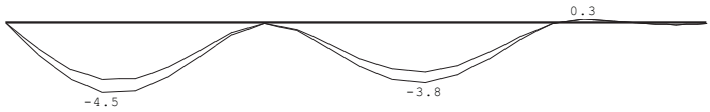
Stf	Soort	l_{sys} [mm]	Overstek i	Overstek j	Zeeg [mm]	BC	Sit	u_{inst} [mm]	Toelaatbaar [mm]	*1
1	Vloer	3690	Nee	Nee	0.0	13	1	-5.9	-14.8	0.004
2	Vloer	4120	Nee	Nee	0.0	13	1	-5.1	-16.5	0.004
3	Vloer	2200	Nee	Nee	0.0	13	1	0.4	8.8	0.004

VERVORMINGEN w1 — Blijvende combinatie



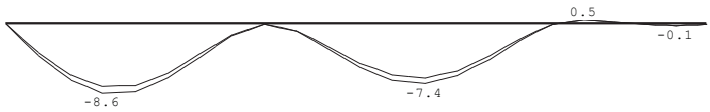
.

VERVORMINGEN Wbij — Karakteristieke combinatie



.

VERVORMINGEN Wmax — Karakteristieke combinatie



.

RANDBALK 5

Overspanning = 3250 mm **Toepassen:** **1** **st.** **70** **x** **220** **mm**

Berekening belasting

	q-last	Lengte m	G_k kN/m²	Q_k kN/m²	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
q_1	Verdiepingsvloer	0,68	1,47	2,25	0,4	ja	0,99	1,52	kN/m
							0,99	**1,52**	**kN/m**

Einddoorbuiging	=	7,40 mm	≤	13,00 mm	(Lx0,004)	→ voldoet
Bijk. doorbuiging	=	5,16 mm	≤	9,75 mm	(Lx0,003)	→ voldoet
UC Spanning	=	0,57 -	≤	1,00 -		→ voldoet

Voor berekening, zie hieronder.

Technosoft Construct release 6.60 **12 jan 2021**

```
Project          : 21-053
Onderdeel        : Hout
Datum            : 11/01/2021
Eenheden         : kN/m/rad
Bestand          : \\hoofdpc\data\Baarslag constructie
                   adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Hout.cnw
```

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

```
Belastingen    NEN-EN 1990:2002              C2:2010          NB:2011(nl)
               NEN-EN 1991-1-1:2002          C1:2009          NB:2011(nl)
Hout           NEN-EN 1995-1-1:2005          A1:2011,C1:2006  NB:2013(nl)
               NEN-EN 14080:2013
```

Randbalk 5

Algemene gegevens

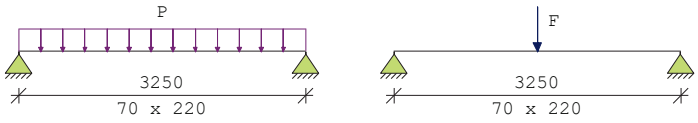
```
B x H            [mm] :  70 x 220      Sterkteklasse          :      C24
Overspanning     [mm] :      3250      Klimaatklasse          :        I
Opleglengte      [mm] :        75      Referentie periode [j]:       50
H.o.h. afstand   [mm] :      1000      Min. eigenfreq.  [Hz] :        3
Beschot sterkteklasse:        C18
Dikte beschot    [mm] :        18      E0,mean x I   [Nm²/m] :     4374
```

Permanente belastingen G_{rep}

```
EG balklaag          :  0.06
Extra belasting      :  0.99
Totaal       [kN/m²] :  1.05
```

Veranderlijke belastingen

```
qk   +Pwanden  [kN/m²] :        1.52 =    1.52 +    0.00
Ψ0             [ - ] :        0.40
Ψ2             [ - ] :        0.30
Qk              [kN] :        3.00
Qk   oppervlak [m²] : 0.10 x 0.10
Reductiefactor      :        1.00
```



.

```
Belastingfactoren (NEN-EN 1990)
Formule 6.10a:      γG :  1.22    γQ :  1.35
Formule 6.10b:      ξγG :  1.08   γQ :  1.35

Partiële factor (Tabel 2.3 NEN-EN 1995-1-1)
γM [-]: 1.30

Meegenomen combinaties in de berekening :   kmod [-]   bef [mm]   kc,90,q   kc,90,F
* Perm. + q-last (6.10a)     (Grep + qk)      0.80         70        1.00
* Perm. + q-last (6.10b)     (Grep + qk)      0.80         70        1.00
* Perm. + puntlast (6.10a)   (Grep + Qk)      0.80         70        1.00      1.00
* Perm. + puntlast (6.10b)   (Grep + Qk)      0.80         70        1.00      1.00
```

Resultaten (maatgevende combinaties) **eis** **u.c.**

```
Perm + plast(6.10b) frm(6.11) σm,y,d  =   8.40 <  14.77 [N/mm²]  0.57
Perm + plast(6.10b) frm(6.13) τv,d    =   0.49 <   2.46 [N/mm²]  0.20
Perm + plast(6.10b) frm(6.3 ) σc,90,q,d/(kc,90,q*fc,90,d) +
                              σc,90,F,d/(kc,90,F*fc,90,d) < 1.00
                              = 0.35/ 1.54+ 0.75/ 1.54 = 0.72

Verdeelde belasting   ubij       =   5.16 <   9.75    [mm]  0.53
Verdeelde belasting   unet,fin   =   7.40 <  13.00    [mm]  0.57

Resonantie : eerste eigen frequentie  =  9.44 >   3.00    [Hz]  0.32
Opmerking  : Eigen frequentie is groter dan 8 Hz. Toetsing volgens EN 1995-1-1
             art. 7.3.3(2) is noodzakelijk.
```

RANDBALK 6

Overspanning = 2250 mm **Toepassen: 1 st. 70 x 220 mm**

Berekening belasting

	q-last	Lengte m	G_k kN/m^2	Q_k kN/m^2	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
q_1	Verdiepingsvloer	0,31	1,47	2,25	0,4	ja	0,45	0,69	kN/m
							0,45	**0,69**	**kN/m**

	P-last	Opp. m2	G_k kN/m^2	Q_k kN/m^2	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
P_1	Verdiepingsvloer	1,10	1,47	2,25	0,4	ja	1,61	2,47	kN
							1,61	**2,47**	**kN**

Einddoorbuiging	=	2,59	mm	≤	9,00	mm	(Lx0,004) → voldoet
Bijk. doorbuiging	=	1,83	mm	≤	6,75	mm	(Lx0,003) → voldoet
UC Spanning	=	0,44	-	≤	1,00	-	→ voldoet

Voor berekening, zie volgende pagina.

Technosoft Construct release 6.60 **12 jan 2021**

Project : 21-053
Onderdeel : Hout
Datum : 11/01/2021
Eenheden : kN/m/rad
Bestand : \\hoofdpc\data\Baarslag constructie adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Hout.cnw

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010	NB:2011(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1:2009	NB:2011(nl)
Hout	NEN-EN 1995-1-1:2005	A1:2011,C1:2006	NB:2013(nl)
	NEN-EN 14080:2013		

Randbalk 6

Algemene gegevens

B x H	[mm] :	70 x 220	Referentie periode [j]:		50
l_{sys}	[mm] :	2250			
$l_{buc,y}$	[mm] :	2250	Toelaatbare doorbuiging		
$l_{buc,z}$	[mm] :	2250	Bijkomend	[* l] :	0.003
Plaats kipsteun	:	Bovenkant			
Steunpunt links	:	Scharnier	Eind	[* l] :	0.004
Steunpunt rechts	:	Rol			
Sterkteklasse	:	C24	Klimaatklasse	:	I

Belastingen		**Permanent**	**Veranderlijk**
q_z	[kN/m] :	-0.45	-0.69
Ψ_0	[-] :		0.40
Ψ_2	[-] :		0.30
F_z	[kN] :	-1.61	-2.47
Vanaf links	[mm] :	1300	
N_x	[kN] :	0.00	0.00
$M_{y;links}$	[kNm] :	0.00	0.00
$M_{y;rechts}$	[kNm] :	0.00	0.00



.

Belastingfactoren (NEN-EN 1990)

Formule 6.10a: γ_G : 1.22 γ_Q : 1.35
Formule 6.10b: $\xi\gamma_G$: 1.08 γ_Q : 1.35

Partiële factor (Tabel 2.3 NEN-EN 1995-1-1)
γ_M [-]: 1.30

Stabiliteit

1.Toetsing knikstabiliteit volgens par. 6.3.2. is n.v.t.:
- geen axiale druk aangebracht op de staaf.

2.Factoren t.b.v. toetsing kipstabiliteit volgens par. 6.3.3.:
Fundamentele combinatie (6.10a):
$k_{crit,y}$ [-] : 1.00 frm(6.34)
Fundamentele combinatie (6.10b):
$k_{crit,y}$ [-] : 1.00 frm(6.34)

Fundamentele combinatie (6.10a)			**frm(6.11)**		**u.c.**	**0.29**
Normaalkracht	[kN]	0.0	$\sigma_{c,0,d}$	[N/mm²]	0.00	
Dwarskracht	[kN]	2.9	$\tau_{v,d}$	[N/mm²]	0.29	
Moment	[kNm]	-2.4	$\sigma_{m,y,d}$	[N/mm²]	4.21	
$f_{m,y,d}$	[N/mm²]	14.8	$f_{c,0,d}$	[N/mm²]	12.92	b_{ef} 70[mm] frm(6.13a)
$f_{t,0,d}$	[N/mm²]	8.6	$f_{v,d}$	[N/mm²]	2.46	k_{mod} 0.80 [-] tab(3.1)

Fundamentele combinatie (6.10b)			**frm(6.11)**		**u.c.**	**0.44**
Normaalkracht	[kN]	0.0	$\sigma_{c,0,d}$	[N/mm²]	0.00	
Dwarskracht	[kN]	4.5	$\tau_{v,d}$	[N/mm²]	0.44	
Moment	[kNm]	-3.7	$\sigma_{m,y,d}$	[N/mm²]	6.48	
$f_{m,y,d}$	[N/mm²]	14.8	$f_{c,0,d}$	[N/mm²]	12.92	b_{ef} 70[mm] frm(6.13a)
$f_{t,0,d}$	[N/mm²]	8.6	$f_{v,d}$	[N/mm²]	2.46	k_{mod} 0.80 [-] tab(3.1)

Doorbuiging					**u.c.**
u_{bij}	=	1.83 <	6.75	[mm]	0.27
$u_{net,fin}$	=	2.59 <	9.00	[mm]	0.29

RANDBALK 7

Overspanning = 2950 mm **Toepassen: 1 st. 70 x 195 mm**

Berekening belasting

	q-last	Lengte m	G_k kN/m²	Q_k kN/m²	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
q_1	Verdiepingsvloer	1,10	0,40	2,25	0,4	ja	0,44	2,48	kN/m
							0,44	**2,48**	**kN/m**

Einddoorbuiging	=	7,71 mm	≤	11,80 mm	(Lx0,004)	→ voldoet
Bijk. doorbuiging	=	6,68 mm	≤	8,85 mm	(Lx0,003)	→ voldoet
UC Spanning	=	0,65 -	≤	1,00 -		→ voldoet

Voor berekening, zie hieronder.

Technosoft Construct release 6.60 **12 jan 2021**

```
Project          : 21-053
Onderdeel        : Hout
Datum            : 11/01/2021
Eenheden         : kN/m/rad
Bestand          : \\hoofdpc\data\Baarslag constructie
                   adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Hout.cnw
```

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

```
Belastingen    NEN-EN 1990:2002              C2:2010          NB:2011(nl)
               NEN-EN 1991-1-1:2002          C1:2009          NB:2011(nl)
Hout           NEN-EN 1995-1-1:2005          A1:2011,C1:2006  NB:2013(nl)
               NEN-EN 14080:2013
```

Randbalk 7

Algemene gegevens

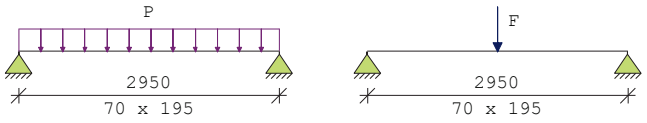
```
B x H            [mm] :  70 x 195      Sterkteklasse          :      C24
Overspanning     [mm] :      2950      Klimaatklasse          :        I
Opleglengte      [mm] :        75      Referentie periode [j]:       50
H.o.h. afstand   [mm] :      1000      Min. eigenfreq.  [Hz] :        3
Beschot sterkteklasse:        C18
Dikte beschot    [mm] :        18      E0,mean x I   [Nm²/m] :     4374
```

Permanente belastingen G_{rep}

```
EG balklaag          :  0.06
Extra belasting      :  0.44
Totaal       [kN/m²] :  0.50
```

Veranderlijke belastingen

```
qk  +Pwanden  [kN/m²] :        2.48 =    2.48 +    0.00
Ψ0              [ - ] :        0.40
Ψ2              [ - ] :        0.30
Qk              [kN] :        3.00
Qk   oppervlak  [m²] : 0.05 x 0.05
Reductiefactor       :        1.00
```



.

```
Belastingfactoren (NEN-EN 1990)
Formule 6.10a:      γG :  1.22    γQ :  1.35
Formule 6.10b:      ξγG :  1.08   γQ :  1.35

Partiële factor (Tabel 2.3 NEN-EN 1995-1-1)
γM [-]: 1.30

Meegenomen combinaties in de berekening :   kmod [-]   bef [mm]   kc,90,q   kc,90,F
* Perm. + q-last (6.10a)     (Grep + qk)      0.80         70        1.00
* Perm. + q-last (6.10b)     (Grep + qk)      0.80         70        1.00
* Perm. + puntlast (6.10a)   (Grep + Qk)      0.80         70        1.00      1.00
* Perm. + puntlast (6.10b)   (Grep + Qk)      0.80         70        1.00      1.00
```

Resultaten (maatgevende combinaties) **eis** **u.c.**

```
Perm + qlast(6.10b) frm(6.11) σm,y,d  =   9.53 <  14.77 [N/mm²]  0.65
Perm + qlast(6.10b) frm(6.13) τv,d    =   0.54 <   2.46 [N/mm²]  0.22
Perm + qlast(6.10b) frm(6.3 ) σc,90,q,d/(kc,90,q*fc,90,d) +
                              σc,90,F,d/(kc,90,F*fc,90,d) < 1.00
                              = 1.08/ 1.54+ 0.00/ 1.54 = 0.70

Verdeelde belasting   uBij       =   6.68 <   8.85    [mm]  0.75
Verdeelde belasting   unet,fin    =   7.71 <  11.80    [mm]  0.65

Resonantie : eerste eigen frequentie  =  10.10 >   3.00    [Hz]  0.30
Opmerking  : Eigen frequentie is groter dan 8 Hz. Toetsing volgens EN 1995-1-1
             art. 7.3.3(2) is noodzakelijk.
```

RANDBALK 8

Overspanning = 2000 mm **Toepassen: 2 st. 70 x 220 mm**
onderling verlijmen en vernagelen

Berekening belasting

	q-last	Lengte m	G_k kN/m²	Q_k kN/m²	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
q_1	Verdiepingsvloer	3,95	0,40	2,25	0,4	ja	1,58	8,89	kN/m
							1,58	**8,89**	**kN/m**

Einddoorbuiging	=	2,02 mm	≤	8,00 mm	(Lx0,004)	→ voldoet
Bijk. doorbuiging	=	1,75 mm	≤	6,00 mm	(Lx0,003)	→ voldoet
UC Spanning	=	0,42 -	≤	1,00 -		→ voldoet

Voor berekening, zie hieronder.

Technosoft Construct release 6.60 **12 jan 2021**

```
Project          : 21-053
Onderdeel        : Hout
Datum            : 11/01/2021
Eenheden         : kN/m/rad
Bestand          : \\hoofdpc\data\Baarslag constructie
                   adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Hout.cnw
```

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

```
Belastingen    NEN-EN 1990:2002            C2:2010          NB:2011(nl)
               NEN-EN 1991-1-1:2002        C1:2009          NB:2011(nl)
Hout           NEN-EN 1995-1-1:2005        A1:2011,C1:2006  NB:2013(nl)
               NEN-EN 14080:2013
```

Randbalk 8

Algemene gegevens

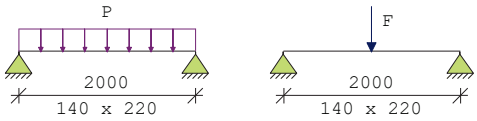
```
B x H            [mm] : 140 x 220      Sterkteklasse          :      C24
Overspanning     [mm] :      2000      Klimaatklasse          :        I
Opleglengte      [mm] :        75      Referentie periode [j]:       50
H.o.h. afstand   [mm] :      1000      Min. eigenfreq.  [Hz] :        3
Beschot sterkteklasse:       C18
Dikte beschot    [mm] :        18      E0,mean x I   [Nm²/m] :     4374
```

Permanente belastingen G_{rep}

```
EG balklaag          :  0.13
Extra belasting      :  1.58
Totaal      [kN/m²]  :  1.71
```

Veranderlijke belastingen

```
qk  +Pwanden  [kN/m²] :        8.89 =    8.89 +    0.00
Ψ0              [ - ] :        0.40
Ψ2              [ - ] :        0.30
Qk              [kN] :        3.00
Qk   oppervlak  [m²] : 0.05 x 0.05
Reductiefactor       :        1.00
```



.

```
Belastingfactoren (NEN-EN 1990)
Formule 6.10a:      γG :  1.22    γQ :  1.35
Formule 6.10b:      ξγG :  1.08   γQ :  1.35

Partiële factor (Tabel 2.3 NEN-EN 1995-1-1)
γM [-]: 1.30
```

Meegenomen combinaties in de berekening :		k_{mod} [-]	b_{ef} [mm]	$k_{c,90,q}$	$k_{c,90,F}$
* Perm. + q-last (6.10a)	(G_{rep} + $q_{k)}$	0.80	140	1.00	
* Perm. + q-last (6.10b)	(G_{rep} + $q_{k)}$	0.80	140	1.00	
* Perm. + puntlast (6.10a)	(G_{rep} + $Q_{k)}$	0.80	140	1.00	1.00
* Perm. + puntlast (6.10b)	(G_{rep} + $Q_{k)}$	0.80	140	1.00	1.00

Resultaten (maatgevende combinaties) **eis** **u.c.**

```
Perm + qlast(6.10b) frm(6.11) σm,y,d  =   6.13 <  14.77 [N/mm²]  0.42
Perm + qlast(6.10b) frm(6.13) τv,d    =   0.51 <   2.46 [N/mm²]  0.21
Perm + qlast(6.10b) frm(6.3 ) σc,90,q,d/(kc,90,q*fc,90,d) +
                              σc,90,F,d/(kc,90,F*fc,90,d) < 1.00
                                 = 1.29/ 1.54+ 0.00/ 1.54 = 0.84

Verdeelde belasting   ubij       =   1.75 <   6.00    [mm]  0.29
Verdeelde belasting   unet,fin    =   2.02 <   8.00    [mm]  0.25

Resonantie : eerste eigen frequentie  =  19.81 >   3.00    [Hz]  0.15
Opmerking  : Eigen frequentie is groter dan 8 Hz. Toetsing volgens EN 1995-1-1
             art. 7.3.3(2) is noodzakelijk.
Opmerking  : De som van permanente en momentane belasting bedraagt   5.27 [kN/m²]
             Dit is >= 5.0 [kN/m²]. Resonantiecontrole is niet noodzakelijk.
```

RANDBALK 9

Overspanning = 2900 mm **Toepassen: 2 st. 70 x 120 mm**
onderling verlijmen en vernagelen

Berekening belasting

	q-last	Lengte m	G_k kN/m²	Q_k kN/m²	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
q_1	Plat dak	0,72	0,50	1,00	0,4	ja	0,36	0,72	kN/m
							0,36	**0,72**	**kN/m**

Einddoorbuiging	=	9,05 mm	≤	11,60 mm	(Lx0,004)	→ voldoet
Bijk. doorbuiging	=	6,89 mm	≤	8,70 mm	(Lx0,003)	→ voldoet
UC Spanning	=	0,55 -	≤	1,00 -		→ voldoet

Voor berekening, zie hieronder.

Technosoft Construct release 6.60 **14 jan 2021**

```
Project           : 21-053
Onderdeel         : Hout
Datum             : 11/01/2021
Eenheden          : kN/m/rad
Bestand           : \\hoofdpc\data\Baarslag constructie
                    adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Hout.cnw
```

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

```
Belastingen    NEN-EN 1990:2002              C2:2010          NB:2011(nl)
               NEN-EN 1991-1-1:2002          C1:2009          NB:2011(nl)
Hout           NEN-EN 1995-1-1:2005          A1:2011,C1:2006  NB:2013(nl)
               NEN-EN 14080:2013
```

Randbalk 9

Algemene gegevens

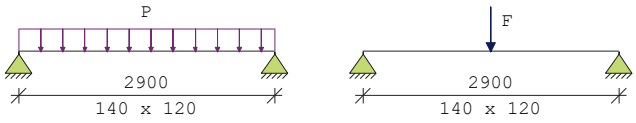
```
B x H            [mm] : 140 x 120      Sterkteklasse          :      C18
Overspanning     [mm] :      2900      Klimaatklasse          :        I
Opleglengte      [mm] :        50      Referentie periode [j]:       50
H.o.h. afstand   [mm] :      1000      Min. eigenfreq.  [Hz] :        3
Beschot sterkteklasse:        C18
Dikte beschot    [mm] :         0      E0,mean x I   [Nm²/m] :        0
```

Permanente belastingen G_{rep}

```
EG balklaag           :  0.06
Extra belasting       :  0.36
Totaal       [kN/m²]  :  0.42
```

Veranderlijke belastingen

```
qk   +Pwanden  [kN/m²] :        0.72 =    0.72 +    0.00
Ψ0             [ - ] :        0.00
Ψ2             [ - ] :        0.00
Qk              [kN] :        2.00
Qk   oppervlak [m²]  : 0.10 x 0.10
Reductiefactor       :        1.00
```



.

```
Belastingfactoren (NEN-EN 1990)
Formule 6.10a:      γG :  1.22    γQ :  1.35
Formule 6.10b:      ξγG :  1.08   γQ :  1.35

Partiële factor (Tabel 2.3 NEN-EN 1995-1-1)
γM [-]: 1.30
```

Meegenomen combinaties in de berekening :		k_{mod} [-]	b_{ef} [mm]	$k_{c,90,q}$	$k_{c,90,F}$
* Perm. + q-last (6.10a)	(G_{rep} + q_{k1})	0.60	140	1.00	
* Perm. + q-last (6.10b)	(G_{rep} + q_{k1})	0.90	140	1.00	
* Perm. + puntlast (6.10a)	(G_{rep} + Q_{k1})	0.60	140	1.00	1.00
* Perm. + puntlast (6.10b)	(G_{rep} + Q_{k1})	0.90	140	1.00	1.00

Resultaten (maatgevende combinaties) **eis** **u.c.**

```
Perm + plast(6.10b) frm(6.11) σm,y,d  =   7.16 <  13.03 [N/mm²]  0.55
Perm + plast(6.10b) frm(6.13) τv,d    =   0.27 <   2.35 [N/mm²]  0.11
Perm + plast(6.10b) frm(6.3 ) σc,90,q,d/(kc,90,q*fc,90,d) +
                              σc,90,F,d/(kc,90,F*fc,90,d) < 1.00
                              = 0.09/ 1.52+ 0.38/ 1.52 = 0.31

Geconc. belasting     uBij          =   6.89 <  11.60    [mm]  0.59
Geconc. belasting     unet,fin      =   9.05 <  11.60    [mm]  0.78

Resonantie : eerste eigen frequentie  =  12.09 >   3.00    [Hz]  0.25
Opmerking  : Eigen frequentie is groter dan 8 Hz. Toetsing volgens EN 1995-1-1
             art. 7.3.3(2) is noodzakelijk.
```

RANDBALK 10

Overspanning = 3900 mm **Toepassen: 1 st. 70 x 195 mm**

Berekening belasting

	p-last	Opp. m2	G_k kN/m^2	Q_k kN/m^2	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
P_1	Schuin dak	3,30	0,91	0,37	0,0	ja	3,00	1,22	kN
							3,00	**1,22**	**kN**

Einddoorbuiging	=	15,64 mm	≤	15,60 mm	(Lx0,004)	→	accept.
Bijk. doorbuiging	=	7,84 mm	≤	11,70 mm	(Lx0,003)	→	voldoet
UC Spanning	=	0,73 -	≤	1,00 -		→	voldoet

Voor berekening, zie hieronder.

Technosoft Construct release 6.70a **3 sep 2021**

Project : 21-053
Onderdeel : Hout
Datum : 11/01/2021
Eenheden : kN/m/rad
Bestand : \\hoofdpc\data\Baarslag constructie adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Hout (wijziging a).cnw

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

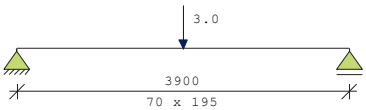
Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010	NB:2011(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1:2009	NB:2011(nl)
Hout	NEN-EN 1995-1-1:2005	A1:2011,C1:2006	NB:2013(nl)
	NEN-EN 14080:2013		

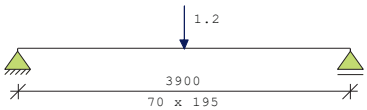
Randbalk 10 (wijziging a)

Algemene gegevens

B x H	[mm] :	70 x 195	Referentie periode [j]:		50
l_{sys}	[mm] :	3900			
$l_{buc,y}$	[mm] :	3900	Toelaatbare doorbuiging		
$l_{buc,z}$	[mm] :	600	Bijkomend	[* l] :	0.003
Plaats kipsteun	:	Bovenkant			
Steunpunt links	:	Scharnier	Eind	[* l] :	0.004
Steunpunt rechts	:	Rol			
Sterkteklasse	:	C24	Klimaatklasse	:	I

Belastingen		**Permanent**	**Veranderlijk**
q_z	[kN/m] :	0.00	0.00
Ψ_0	[-] :		0.00
Ψ_2	[-] :		0.00
F_z	[kN] :	-3.00	-1.22
Vanaf links	[mm] :	1950	
N_x	[kN] :	0.00	0.00
$M_{y;links}$	[kNm] :	0.00	0.00
$M_{y;rechts}$	[kNm] :	0.00	0.00





.

Belastingfactoren (NEN-EN 1990)

Formule 6.10a: γ_G : 1.22 γ_Q : 1.35
Formule 6.10b: $\xi\gamma_G$: 1.08 γ_Q : 1.35

Partiële factor (Tabel 2.3 NEN-EN 1995-1-1)
γ_M [-]: 1.30

Stabiliteit

1.Toetsing knikstabiliteit volgens par. 6.3.2. is n.v.t.:
- geen axiale druk aangebracht op de staaf.

2.Factoren t.b.v. toetsing kipstabiliteit volgens par. 6.3.3.:
Fundamentele combinatie (6.10a):
$\kappa_{crit,y}$ [-] : 1.00 frm(6.34)
Fundamentele combinatie (6.10b):
$\kappa_{crit,y}$ [-] : 1.00 frm(6.34)

Fundamentele combinatie (6.10a)			**frm(6.11)**		**u.c.**	**0.73**
Normaalkracht	[kN]	0.0	$\sigma_{c,0,d}$	[N/mm²]	0.00	
Dwarskracht	[kN]	-1.8	$\tau_{v,d}$	[N/mm²]	0.20	
Moment	[kNm]	-3.6	$\sigma_{m,y,d}$	[N/mm²]	8.04	
$f_{m,y,d}$	[N/mm²]	11.1	$f_{c,0,d}$	[N/mm²]	9.69	b_{ef} 70[mm] frm(6.13a)
$f_{t,0,d}$	[N/mm²]	6.7	$f_{v,d}$	[N/mm²]	1.85	k_{mod} 0.60 [-] tab(3.1)

Fundamentele combinatie (6.10b)			**frm(6.11)**		**u.c.**	**0.65**
Normaalkracht	[kN]	0.0	$\sigma_{c,0,d}$	[N/mm²]	0.00	
Dwarskracht	[kN]	-2.4	$\tau_{v,d}$	[N/mm²]	0.27	
Moment	[kNm]	-4.8	$\sigma_{m,y,d}$	[N/mm²]	10.74	
$f_{m,y,d}$	[N/mm²]	16.6	$f_{c,0,d}$	[N/mm²]	14.54	b_{ef} 70[mm] frm(6.13a)
$f_{t,0,d}$	[N/mm²]	10.0	$f_{v,d}$	[N/mm²]	2.77	k_{mod} 0.90 [-] tab(3.1)

Doorbuiging				**u.c.**
u_{bij}	=	7.84 <	11.70 [mm]	0.67
$u_{net,fin}$	=	15.64 <	15.60 [mm]	1.00

3.5 BALKLAGEN

BALKLAAG 2

Overspanning	=	4050 mm	**Toepassen:**	**70 x 220 mm h.o.h. 610 mm**	
h.o.h. afstand	=	610 mm		**voorzien van 18 mm underlayment**	

Belasting	eg	vb
verd.vl.	0,4 kN/m²	2,25 kN/m²
		3,00 kN

Einddoorbuiging	=	10,30 mm	≤	16,20 mm	(Lx0,004) →	voldoet
Bijk. doorbuiging	=	9,05 mm	≤	12,15 mm	(Lx0,003) →	voldoet
UC spanning	=	0,52 -	≤	1,00 -	→	voldoet

Voor berekening zie hieronder.

Technosoft Construct release 6.60 **12 jan 2021**

```
Project          : 21-053
Onderdeel        : Hout
Datum            : 11/01/2021
Eenheden         : kN/m/rad
Bestand          : \\hoofdpc\data\Baarslag constructie
                   adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Hout.cnw
```

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010	NB:2011(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1:2009	NB:2011(nl)
Hout	NEN-EN 1995-1-1:2005	A1:2011,C1:2006	NB:2013(nl)
	NEN-EN 14080:2013		

Balklaag 2

Algemene gegevens

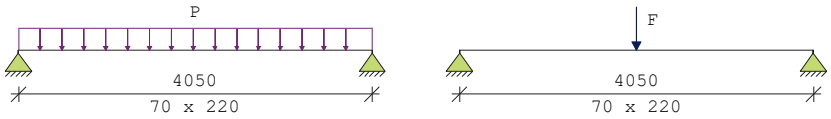
B x H	[mm] :	70 x 220	Sterkteklasse	:	C24
Overspanning	[mm] :	4050	Klimaatklasse	:	I
Opleglengte	[mm] :	50	Referentie periode [j]:		50
H.o.h. afstand	[mm] :	610	Min. eigenfreq. [Hz] :		3
Beschot sterkteklasse:		C18			
Dikte beschot	[mm] :	18	$E_{0,mean}$ x I [Nm²/m] :		4374

Permanente belastingen G_{rep}

EG balklaag	:	0.40
Extra belasting	:	0.00
Totaal [kN/m²]	:	0.40

Veranderlijke belastingen

q_k +P_{wanden}	[kN/m²] :	2.25 =	1.75 +	0.50
Ψ_0	[-] :	0.40		
Ψ_2	[-] :	0.30		
Q_k	[kN] :	3.00		
Q_k oppervlak	[m²] :	0.10 x 0.10		
Reductiefactor	:	0.77		



Belastingfactoren (NEN-EN 1990)

Formule 6.10a:	γ_G :	1.22	γ_Q :	1.35
Formule 6.10b:	$\xi\gamma_G$:	1.08	γ_Q :	1.35

Partiële factor (Tabel 2.3 NEN-EN 1995-1-1)
γ_M [-]: 1.30

Meegenomen combinaties in de berekening :		k_{mod} [-]	b_{ef} [mm]	$k_{c,90,q}$	$k_{c,90,F}$
* Perm. + q-last (6.10a)	(G_{rep} + q_{k1})	0.80	70	1.00	
* Perm. + q-last (6.10b)	(G_{rep} + q_{k1})	0.80	70	1.00	
* Perm. + puntlast (6.10a)	(G_{rep} + Q_{k1})	0.80	70	1.00	1.00
* Perm. + puntlast (6.10b)	(G_{rep} + Q_{k1})	0.80	70	1.00	1.00

Resultaten (maatgevende combinaties)		**eis**		**u.c.**
Perm + qlast(6.10b) frm(6.11)	$\sigma_{m,y,d}$ =	7.68 <	14.77 [N/mm²]	0.52
Perm + plast(6.10b) frm(6.13)	$\tau_{y,d}$ =	0.39 <	2.46 [N/mm²]	0.16
Perm + plast(6.10b) frm(6.3)	$\sigma_{c,90,q,d}/(k_{c,90,q}*f_{c,90,d})$ +			
	$\sigma_{c,90,F,d}/(k_{c,90,F}*f_{c,90,d})$ < 1.00			
	= 0.15/ 1.54+ 1.14/ 1.54 = 0.84			
Verdeelde belasting	u_{bij} =	9.05 <	12.15 [mm]	0.75
Verdeelde belasting	$u_{net,fin}$ =	10.30 <	16.20 [mm]	0.64

```
Resonantie : eerste eigen frequentie  =   8.80 >   3.00    [Hz]  0.34
Opmerking  : Eigen frequentie is groter dan 8 Hz. Toetsing volgens EN 1995-1-1
             art. 7.3.3(2) is noodzakelijk.
```

BALKLAAG 3

Overspanning	=	3150 mm	**Toepassen:**	**75 x 200 mm h.o.h. 610 mm**
h.o.h. afstand	=	610 mm		**voorzien van 18 mm underlayment**

Belasting	eg	vb
verd.vl.	0,4 kN/m²	2,25 kN/m²
		3,00 kN

Einddoorbuiging	=	5,72 mm	≤	12,60 mm	(Lx0,004) →	voldoet
Bijk. doorbuiging	=	5,03 mm	≤	9,45 mm	(Lx0,003) →	voldoet
UC spanning	=	0,50 -	≤	1,00 -	→	voldoet

Voor berekening zie hieronder.

Technosoft Construct release 6.60 **12 jan 2021**

```
Project          : 21-053
Onderdeel        : Hout
Datum            : 11/01/2021
Eenheden         : kN/m/rad
Bestand          : \\hoofdpc\data\Baarslag constructie
                   adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Hout.cnw
```

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010	NB:2011(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1:2009	NB:2011(nl)
Hout	NEN-EN 1995-1-1:2005	A1:2011,C1:2006	NB:2013(nl)
	NEN-EN 14080:2013		

Balklaag 3

Algemene gegevens

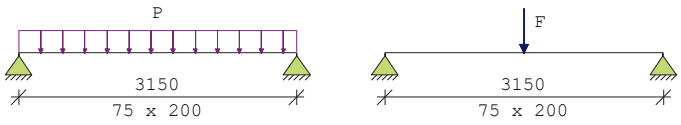
B x H	[mm] :	75 x 200	Sterkteklasse	:	C18
Overspanning	[mm] :	3150	Klimaatklasse	:	I
Opleglengte	[mm] :	75	Referentie periode [j]:		50
H.o.h. afstand	[mm] :	610	Min. eigenfreq. [Hz] :		3
Beschot sterkteklasse:		C18			
Dikte beschot	[mm] :	18	$E_{0,mean}$ x I [Nm²/m] :		4374

Permanente belastingen G_{rep}

EG balklaag	:	0.40
Extra belasting	:	0.00
Totaal [kN/m²]	:	0.40

Veranderlijke belastingen

q_k +P_{wanden}	[kN/m²] :	2.25 =	1.75 +	0.50
Ψ_0	[-] :	0.40		
Ψ_2	[-] :	0.30		
Q_k	[kN] :	3.00		
Q_k oppervlak	[m²] :	0.10 x 0.10		
Reductiefactor	:	0.77		



.

Belastingfactoren (NEN-EN 1990)
Formule 6.10a: γ_G : 1.22 γ_Q : 1.35
Formule 6.10b: $\xi\gamma_G$: 1.08 γ_Q : 1.35

Partiële factor (Tabel 2.3 NEN-EN 1995-1-1)
γ_M [-]: 1.30

Meegenomen combinaties in de berekening :		k_{mod} [-]	b_{ef} [mm]	$k_{c,90,q}$	$k_{c,90,F}$
* Perm. + q-last (6.10a)	(G_{rep} + q_{k})	0.80	75	1.00	
* Perm. + q-last (6.10b)	(G_{rep} + q_{k})	0.80	75	1.00	
* Perm. + puntlast (6.10a)	(G_{rep} + Q_{k})	0.80	75	1.00	1.00
* Perm. + puntlast (6.10b)	(G_{rep} + Q_{k})	0.80	75	1.00	1.00

Resultaten (maatgevende combinaties) **eis** **u.c.**

Perm + plast(6.10b) frm(6.11) $\sigma_{m,y,d}$ = 5.49 < 11.08 [N/mm²] 0.50
Perm + plast(6.10b) frm(6.13) $\tau_{v,d}$ = 0.38 < 2.09 [N/mm²] 0.18
Perm + plast(6.10b) frm(6.3) $\sigma_{c,90,q,d}/(k_{c,90,q}*f_{c,90,d}) +$
$\sigma_{c,90,F,d}/(k_{c,90,F}*f_{c,90,d}) < 1.00$
= 0.07/ 1.35+ 0.70/ 1.35 = 0.57

Verdeelde belasting u_{bij} = 5.03 < 9.45 [mm] 0.53
Verdeelde belasting $u_{net,fin}$ = 5.72 < 12.60 [mm] 0.45

Resonantie : eerste eigen frequentie = 11.81 > 3.00 [Hz] 0.25
Opmerking : Eigen frequentie is groter dan 8 Hz. Toetsing volgens EN 1995-1-1 art. 7.3.3(2) is noodzakelijk.

BALKLAAG 4

Overspanning = 2050 mm
h.o.h. afstand = 610 mm

Toepassen: 70x220 mm h.o.h. 610 mm
voorzien van 18 mm underlayment

Berekening belasting

	q-last	Lengte	G_k	Q_k					
		m	kN/m^2	kN/m^2	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
q_1	Verdiepingsvloer	0,31	1,47	2,25	0,4	ja	0,45	0,69	kN/m
							0,45	**0,69**	**kN/m**

	P-last	Opp.	G_k	Q_k					
		m2	kN/m^2	kN/m^2	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
P_1	Schuin dak; S1; (3) - Fz	0,61	4,79	1,72	0,0	ja	2,92	1,05	kN
							2,92	**1,05**	**kN**

Einddoorbuiging	=	1,88	mm	≤	8,20	mm	(Lx0,004) → voldoet
Bijk. doorbuiging	=	1,01	mm	≤	6,15	mm	(Lx0,003) → voldoet
UC Spanning	=	0,31	-	≤	1,00	-	→ voldoet

Voor berekening, zie volgende pagina.

Technosoft Construct release 6.70a **7 dec 2021**

Project : 21-053
Onderdeel : Hout
Datum : 11/01/2021
Eenheden : kN/m/rad
Bestand : \\hoofdpc\data\Baarslag constructie adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Hout (wijziging b).cnw

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010	NB:2011(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1:2009	NB:2011(nl)
Hout	NEN-EN 1995-1-1:2005	A1:2011,C1:2006	NB:2013(nl)
	NEN-EN 14080:2013		

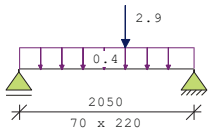
Balklaag 4 (wijz b)

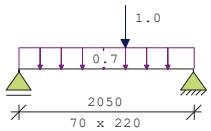
Algemene gegevens

B x H	[mm] :	70 x 220	Referentie periode [j]:		50
l_{sys}	[mm] :	2050			
$l_{buc,y}$	[mm] :	2050	Toelaatbare doorbuiging		
$l_{buc,z}$	[mm] :	250	Bijkomend	[* l] :	0.003
Plaats kipsteun	:	Bovenkant			
Steunpunt links	:	Rol	Eind	[* l] :	0.004
Steunpunt rechts	:	Scharnier			
Sterkteklasse	:	C24	Klimaatklasse	:	I

Belastingen

		Permanent	Veranderlijk
q_z	[kN/m] :	-0.45	-0.69
Ψ_0	[-] :		0.00
Ψ_2	[-] :		0.00
F_z	[kN] :	-2.92	-1.05
Vanaf links	[mm] :	1250	
N_x	[kN] :	0.00	0.00
$M_{y;links}$	[kNm] :	0.00	0.00
$M_{y;rechts}$	[kNm] :	0.00	0.00





.

Belastingfactoren (NEN-EN 1990)

Formule 6.10a: γ_G : 1.22 γ_Q : 1.35
Formule 6.10b: $\xi\gamma_G$: 1.08 γ_Q : 1.35

Partiële factor (Tabel 2.3 NEN-EN 1995-1-1)
γ_M [-]: 1.30

Stabiliteit

1.Toetsing knikstabiliteit volgens par. 6.3.2. is n.v.t.:
- geen axiale druk aangebracht op de staaf.

2.Factoren t.b.v. toetsing kipstabiliteit volgens par. 6.3.3.:
Fundamentele combinatie (6.10a):
$k_{crit,y}$ [-] : 1.00 frm(6.34)
Fundamentele combinatie (6.10b):
$k_{crit,y}$ [-] : 1.00 frm(6.34)

Fundamentele combinatie (6.10a) **frm(6.11)** **u.c. 0.32**

Normaalkracht	[kN]	0.0	$\sigma_{c,0,d}$	[N/mm²]	0.00			
Dwarskracht	[kN]	2.7	$\tau_{v,d}$	[N/mm²]	0.27			
Moment	[kNm]	-2.0	$\sigma_{m,y,d}$	[N/mm²]	3.56			
$f_{m,y,d}$	[N/mm²]	11.1	$f_{c,0,d}$	[N/mm²]	9.69	b_{ef}	70[mm]	frm(6.13a)
$f_{t,0,d}$	[N/mm²]	6.7	$f_{v,d}$	[N/mm²]	1.85	k_{mod}	0.60 [-]	tab(3.1)

Fundamentele combinatie (6.10b) **frm(6.11)** **u.c. 0.31**

Normaalkracht	[kN]	0.0	$\sigma_{c,0,d}$	[N/mm²]	0.00			
Dwarskracht	[kN]	4.2	$\tau_{v,d}$	[N/mm²]	0.41			
Moment	[kNm]	-2.9	$\sigma_{m,y,d}$	[N/mm²]	5.20			
$f_{m,y,d}$	[N/mm²]	16.6	$f_{c,0,d}$	[N/mm²]	14.54	b_{ef}	70[mm]	frm(6.13a)
$f_{t,0,d}$	[N/mm²]	10.0	$f_{v,d}$	[N/mm²]	2.77	k_{mod}	0.90 [-]	tab(3.1)

Doorbuiging **u.c.**

u_{bij}	=	1.01 <	6.15 [mm]		0.16
$u_{net,fin}$	=	1.88 <	8.20 [mm]		0.23

3.6 STIJL- EN REGELWERK

GEVELSTIJL 1

Hoogte =	700	mm	**Toepassen:**	**44 x 70 mm h.o.h. 610 mm**
h.o.h. afstand =	610	mm		**éénzijdig voorzien van 12 mm beplating**

Berekening belasting op HSB-wand

	q-last	Lengte	G_k	Q_k					
		m	kN/m^2	kN/m^2	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
q_1	Schuin dak; S1; (3) - Fz	1,00	4,79	1,72	0,0	ja	4,79	1,72	kN/m
	eg knieschot	0,75	0,50				0,38		
							5,17	**1,72**	**kN/m**

Belasting per gevelstijl

Permanente belasting	N =	3,15	kN			
Variabele belasting	N =	1,05	kN	Ψ_0 =	0,4	

Hor. Verpl.	=	0,00	mm	≤	2,33 mm	(H/300)	→ voldoet
UC spanning	=	0,17	-	≤	1,00 -		→ voldoet

Voor berekening, zie volgende pagina.

Technosoft Construct release 6.70a **7 dec 2021**

Project : 21-053
Onderdeel : Hout
Datum : 11/01/2021
Eenheden : kN/m/rad
Bestand : \\hoofdpc\data\Baarslag constructie adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Hout (wijziging b).cnw

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010	NB:2011(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1:2009	NB:2011(nl)
Hout	NEN-EN 1995-1-1:2005	A1:2011,C1:2006	NB:2013(nl)
	NEN-EN 14080:2013		

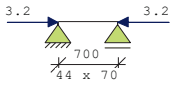
Gevelstijl 1 (wijz b)

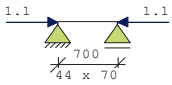
Algemene gegevens

B x H	[mm] :	44 x 70	Referentie periode [j]:		50
l_{sys}	[mm] :	700			
$l_{bucr,y}$	[mm] :	700	Toelaatbare doorbuiging		
$l_{bucr,z}$	[mm] :	250	Bijkomend	[* l] :	0.004
Plaats kipsteun	:	Bovenkant			
Steunpunt links	:	Scharnier	Eind	[* l] :	0.004
Steunpunt rechts	:	Rol			
Sterkteklasse	:	C18	Klimaatklasse	:	I

Belastingen

		Permanent	Veranderlijk
q_z	[kN/m] :	0.00	0.00
Ψ_0	[-] :		0.00
Ψ_2	[-] :		0.00
F_z	[kN] :	0.00	0.00
Vanaf links	[mm] :	0	
N_o	[kN] :	3.20	1.10
$M_{y;links}$	[kNm] :	0.00	0.00
$M_{y;rechts}$	[kNm] :	0.00	0.00





.

Belastingfactoren (NEN-EN 1990)

Formule 6.10a: γ_G : 1.22 γ_Q : 1.35
Formule 6.10b: $\xi\gamma_G$: 1.08 γ_Q : 1.35

Partiële factor (Tabel 2.3 NEN-EN 1995-1-1)
γ_M [-]: 1.30

Stabiliteit

1.Factoren t.b.v. toetsing knikstabiliteit volgens par. 6.3.2.:

k_y	[-] :	0.71 frm(6.27)	$k_{c,y}$	[-] :	0.92 frm(6.25)
k_z	[-] :	0.56 frm(6.28)	$k_{c,z}$	[-] :	0.99 frm(6.26)

2.Toetsing kipstabiliteit volgens par. 6.3.3. is n.v.t.:
- geen buigend moment op de staaf.

Fundamentele combinatie (6.10a) **frm(6.23)** **u.c. 0.17**

Normaalkracht	[kN]	3.9	$\sigma_{c,0,d}$	[N/mm²]	1.27		
Dwarskracht	[kN]	0.0	$\tau_{v,d}$	[N/mm²]	0.00		
Moment	[kNm]	0.0	$\sigma_{m,y,d}$	[N/mm²]	0.00		
$f_{m,y,d}$	[N/mm²]	9.7	$f_{c,0,d}$	[N/mm²]	8.31	b_{ef} 44[mm]	frm(6.13a)
$f_{t,0,d}$	[N/mm²]	5.4	$f_{v,d}$	[N/mm²]	1.57	k_{mod} 0.60 [-]	tab(3.1)

Fundamentele combinatie (6.10b) **frm(6.23)** **u.c. 0.14**

Normaalkracht	[kN]	4.9	$\sigma_{c,0,d}$	[N/mm²]	1.60		
Dwarskracht	[kN]	0.0	$\tau_{v,d}$	[N/mm²]	0.00		
Moment	[kNm]	0.0	$\sigma_{m,y,d}$	[N/mm²]	0.00		
$f_{m,y,d}$	[N/mm²]	14.5	$f_{c,0,d}$	[N/mm²]	12.46	b_{ef} 44[mm]	frm(6.13a)
$f_{t,0,d}$	[N/mm²]	8.1	$f_{v,d}$	[N/mm²]	2.35	k_{mod} 0.90 [-]	tab(3.1)

Doorbuiging **u.c.**

u_{bij}	=	0.00 <	2.80 [mm]		0.00
$u_{net,fin}$	=	0.00 <	2.80 [mm]		0.00

GEVELSTIJL 2

Hoogte =	3000	mm	**Toepassen:**	**38 x 89 mm h.o.h. 610 mm**
h.o.h. afstand =	610	mm		**éénzijdig voorzien van 12 mm beplating**

Berekening belasting op HSB-wand

	q-last	Lengte	G_k	Q_k	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
		m	kN/m^2	kN/m^2					
q_1	Verdiepingsvloer	1,90	0,40	2,25	0,4	ja	0,8	4,3	kN/m
	eg knieschot	0,75	0,50				0,4		
							1,1	**4,3**	**kN/m**

Belasting per gevelstijl

Permanente belasting	N =	0,69	kN			
Variabele belasting	N =	2,61	kN	Ψ_0 =	0,4	

Hor. Verpl.	=	0,00	mm	≤	10,00 mm	(H/300)	→ voldoet
UC spanning	=	0,52	-	≤	1,00 -		→ voldoet

Voor berekening, zie volgende pagina.

Technosoft Construct release 6.60 **12 jan 2021**

Project : 21-053
Onderdeel : Hout
Datum : 11/01/2021
Eenheden : kN/m/rad
Bestand : \\hoofdpc\data\Baarslag constructie adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Hout.cnw

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

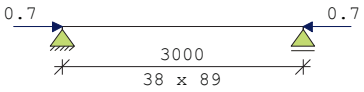
Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010	NB:2011(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1:2009	NB:2011(nl)
Hout	NEN-EN 1995-1-1:2005	A1:2011,C1:2006	NB:2013(nl)
	NEN-EN 14080:2013		

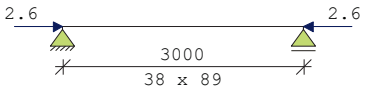
Gevelstijl 2

Algemene gegevens

B x H	[mm] :	38 x 89	Referentie periode [j]:		50
l_{sys}	[mm] :	3000			
$l_{buc,y}$	[mm] :	3000	Toelaatbare doorbuiging		
$l_{buc,z}$	[mm] :	250	Bijkomend	[* l] :	0.004
Plaats kipsteun	:	Bovenkant			
Steunpunt links	:	Scharnier	Eind	[* l] :	0.004
Steunpunt rechts	:	Rol			
Sterkteklasse	:	C18	Klimaatklasse	:	I

Belastingen		**Permanent**	**Veranderlijk**
q_z	[kN/m] :	0.00	0.00
Ψ_0	[-] :		0.00
Ψ_2	[-] :		0.00
F_z	[kN] :	0.00	0.00
Vanaf links	[mm] :	0	
N_x	[kN] :	0.70	2.61
$M_{y;links}$	[kNm] :	0.00	0.00
$M_{y;rechts}$	[kNm] :	0.00	0.00





Belastingfactoren (NEN-EN 1990)

Formule 6.10a: γ_G : 1.22 γ_Q : 1.35
Formule 6.10b: $\xi\gamma_G$: 1.08 γ_Q : 1.35

Partiële factor (Tabel 2.3 NEN-EN 1995-1-1)
γ_M [-]: 1.30

Stabiliteit

1.Factoren t.b.v. toetsing knikstabiliteit volgens par. 6.3.2.:

k_y	[-] :	2.75 frm(6.27)	$k_{c,y}$	[-] :	0.22 frm(6.25)
k_z	[-] :	0.59 frm(6.28)	$k_{c,z}$	[-] :	0.98 frm(6.26)

2.Toetsing kipstabiliteit volgens par. 6.3.3. is n.v.t.:
- geen buigend moment op de staaf.

Fundamentele combinatie (6.10a)			**frm(6.23)**		**u.c.**	**0.14**
Normaalkracht	[kN]	0.9	$\sigma_{c,0,d}$	[N/mm²]	0.25	
Dwarskracht	[kN]	0.0	$\tau_{v,d}$	[N/mm²]	0.00	
Moment	[kNm]	0.0	$\sigma_{m,y,d}$	[N/mm²]	0.00	
$f_{m,y,d}$	[N/mm²]	9.2	$f_{c,0,d}$	[N/mm²]	8.31	b_{ef} 38[mm] frm(6.13a)
$f_{t,0,d}$	[N/mm²]	5.6	$f_{v,d}$	[N/mm²]	1.57	k_{mod} 0.60 [-] tab(3.1)

Fundamentele combinatie (6.10b)			**frm(6.23)**		**u.c.**	**0.52**
Normaalkracht	[kN]	4.3	$\sigma_{c,0,d}$	[N/mm²]	1.27	
Dwarskracht	[kN]	0.0	$\tau_{v,d}$	[N/mm²]	0.00	
Moment	[kNm]	0.0	$\sigma_{m,y,d}$	[N/mm²]	0.00	
$f_{m,y,d}$	[N/mm²]	12.3	$f_{c,0,d}$	[N/mm²]	11.08	b_{ef} 38[mm] frm(6.13a)
$f_{t,0,d}$	[N/mm²]	7.5	$f_{v,d}$	[N/mm²]	2.09	k_{mod} 0.80 [-] tab(3.1)

Doorbuiging			**u.c.**
u_{bij}	=	0.00 < 12.00 [mm]	0.00
$u_{net,fin}$	=	0.00 < 12.00 [mm]	0.00

4. ONDERBOUW

4.1 BETONVLOER-OP-ZAND

Overspanning = 10000 mm
Belasting breedte = 2500 mm
Bedding = 3913 kN/m3

Toepassen: 150 mm + #Ø8-150 (i.h.m.)

Berekening belasting

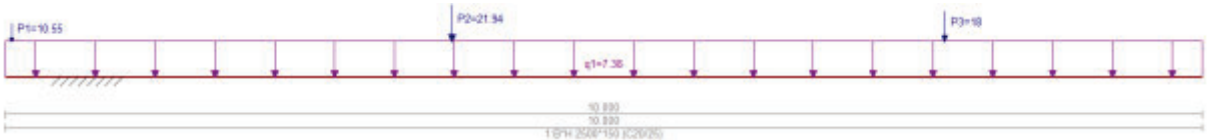
	q-last	Lengte m	G_k kN/m^2	Q_k kN/m^2	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
q_1	cementdekvloer	2,50	1,40	2,95	0,4	ja	3,50	7,38	kN/m
							3,50	**7,38**	**kN/m**

	p-last	Opp. m2	G_k kN/m^2	Q_k kN/m^2	Ψ_0	extreem	G_k	Q_k	
P_1	Randbalk 4; (1)	1,00	7,70	2,41	0,0	nee	7,70	0,00	kN
	Verdiepingsvloer	4,69	0,40	2,25	0,4	ja	1,88	10,55	
	hsb-wand	15,00	0,50				7,50	0,00	
							17,08	**10,55**	**kN**
P_2	Randbalk 4; (2)	1,00	24,70	7,73	0,0	nee	24,70	0,00	kN
	Verdiepingsvloer	9,75	0,40	2,25	0,4	ja	3,90	21,94	
	snelbouwsteen 120	7,50	1,50				11,25	0,00	
							39,85	**21,94**	**kN**
P_3	Randbalk 4; (3)	1,00	19,20	6,02	0,0	nee	19,20	0,00	kN
	Verdiepingsvloer	8,00	0,40	2,25	0,4	ja	3,20	18,00	
	snelbouwsteen 120	7,50	1,50				11,25	0,00	
							33,65	**18,00**	**kN**

Schema: Permanent



Veranderlijk



Voor berekening zie volgende pagina.

Wapening, Aben = 837 mm2 / 2,50 m = 335 mm2/m;
Wapening, Aaanw = 335 mm2/m, kies #Ø8 – 150 (335 mm2/m).

Technosoft Liggers release 6.71b **7 dec 2021**

```
Project......: 21-053
Onderdeel....: Betonvloer-op-zand
Constructeur.: Baarslag Constructie Adviesbureau
Dimensies....: kN/m/rad
Datum........: 12/01/2021
Bestand......: \\hoofdpc\data\Baarslag constructie
               adviesbureau\Technosoft\2021\21-053 Betonvloer-op-zand
               (wijziging b).dlw

Betrouwbaarheidsklasse        : 1        Referentieperiode          : 50
Toevallige inklemmingen begin : geen     Toevallige inklemming eind : geen
Herverdelen van momenten      : nee      Maximale deellengte        : 0.000
Ouderdom bij belasten         :  28      Relatieve vochtigheid      : 50%
Doorbuigingen(beton) zijn dmv gecorrigeerde stijfheden berekend.

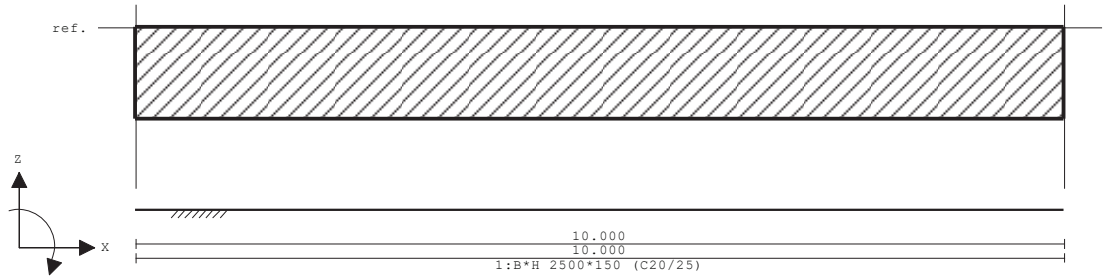
Fysisch lineair : Er is gerekend met de e-modulus uit de materiaaltabel.
Fys.NLE.kort    : Er is gerekend met een gecorrigeerde e-modulus (korte duur).
Deze e-mod. is berekend mbv de krachten uit de fysisch lineair berekening.
```

Toegepaste normen volgens Eurocode met Nederlandse NB

Belastingen	NEN-EN 1990:2002	C2:2010	NB:2011(nl)
	NEN-EN 1991-1-1:2002	C1:2009	NB:2011(nl)
Beton	NEN-EN 1992-1-1:2011(nl)	C2/A1:2015(nl)	NB:2016(nl)

K82509

GEOMETRIE Ligger:1



VELDLENGTEN Ligger:1

Veld	Vanaf	Tot	Lengte
1	0.000	10.000	10.000

MATERIALEN

Mt	Omschrijving	E-modulus[N/mm2]	S.G.	Pois.	Uitz. coëff
1	C20/25	7480	25.0	0.20	1.0000e-05

MATERIALEN vervolg

Mt	Omschrijving	Cement	Kruipfac.
1	C20/25	N	3.01

PROFIELEN [mm]

Prof.	Omschrijving	Materiaal	Oppervlak	Traagheid	Vormf.
1	B*H 2500*150	1:C20/25	3.7500e+05	7.0312e+08	0.00

PROFIELEN vervolg [mm]

Prof.	Staaftype	Breedte	Hoogte	e	Type	b1	h1	b2	h2
1	0:Normaal	2500	150	75.0	0:RH				

DOORSNEDEN Ligger:1

sector	Vanaf	Tot	Lengte	Profiel begin	z-begin	Profiel eind	z-eind
1	0.000	10.000	10.000	1:B*H 2500*150	0.000	1:B*H 2500*150	0.000

sector	Vanaf	Tot	Lengte	Eindcode	Bedding	Br.[mm]
1	0.000	10.000	10.000	1:Vast	3913	2500

PROFIELVORMEN [mm]

1 B*H 2500*150

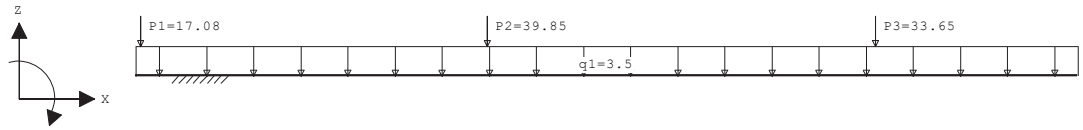
BELASTINGGEVALLEN

B.G.	Omschrijving	Belast/onbelast	ψ_0	ψ_1	ψ_2	e.g.
1	Permanent	2:Permanent EN1991				-1.00
2	Veranderlijk	1:Schaakbord EN1991	0.40	0.50	0.30	0.00

BELASTINGGEVALLEN

B.G.	Omschrijving	Type
1	Permanent	1 Permanente belasting
2	Veranderlijk	2 Ver. bel. pers. ed. (p_rep)

VELDBELASTINGEN Ligger:1 B.G:1 Permanent

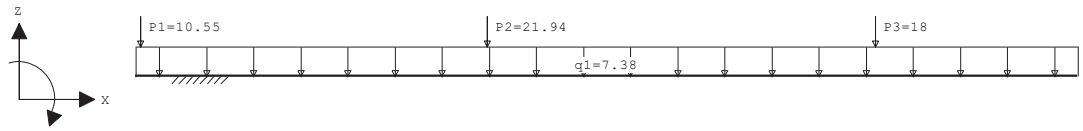


VELDBELASTINGEN Ligger:1 B.G:1 Permanent

Last	Ref.	Type	Omschrijving	q1/p/m	q2	psi	Afstand	Lengte
1		1:q-last	q1	-3.500	-3.500		0.000	10.000
2		8:Puntlast	P1	-17.080			0.050	
3		8:Puntlast	P2	-39.850			3.730	
4		8:Puntlast	P3	-33.650			7.850	

0.00 : (absoluut) grootste som reacties
-219.33 : (absoluut) grootste som belastingen

VELDBELASTINGEN Ligger:1 B.G:2 Veranderlijk



VELDBELASTINGEN Ligger:1 B.G:2 Veranderlijk

Last	Ref.	Type	Omschrijving	q1/p/m	q2	psi	Afstand	Lengte
1		1:q-last	q1	-7.380	-7.380		0.000	10.000
2		8:Puntlast	P1	-10.550			0.050	
3		8:Puntlast	P2	-21.940			3.730	
4		8:Puntlast	P3	-18.000			7.850	

BELASTINGCOMBINATIES

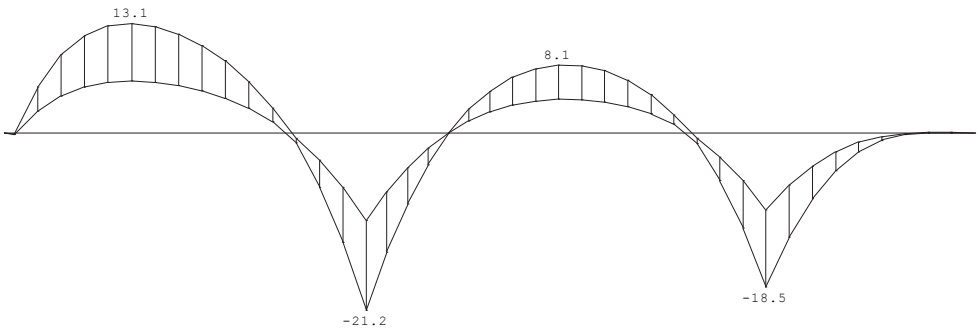
BC	Type	BG	Gen.	Factor	BG	Gen.	Factor	BG	Gen.	Factor	BG	Gen.	Factor
1	Fund.	1	Perm	1.22									
2	Fund.	1	Perm	1.22	2	psi0	1.35						
3	Fund.	1	Perm	1.08	2	Extr	1.35						
4	Fund.	1	Perm	0.90									
5	Fund.	1	Perm	0.90	2	psi0	1.35						
6	Fund.	1	Perm	0.90	2	Extr	1.35						
7	Kar.	1	Perm	1.00	2	Extr	1.00						
8	Freq.	1	Perm	1.00									
9	Freq.	1	Perm	1.00	2	psi1	1.00						
10	Quas.	1	Perm	1.00									
11	Quas.	1	Perm	1.00	2	psi2	1.00						
12	Blij.	1	Perm	1.00									

GUNSTIGE WERKING PERMANENTE BELASTINGEN

BC	Velden met gunstige werking
1	Geen
2	Geen
3	Geen
4	Alle velden de factor:0.90
5	Alle velden de factor:0.90
6	Alle velden de factor:0.90

OMHULLENDE VAN DE FUNDAMENTELE COMBINATIES

MOMENTEN Fysisch lineair Ligger:1 Fundamentele combinatie



VELDWAARDEN Fysisch lineair Ligger:1 Fundamentele combinatie

Veld	Pos.	Grondspan.[kN/m2] min.	Grondspan.[kN/m2] max.	Dwarskr min.	Dwarskr max.	Moment min.	Moment max.
1	0.000	12.898	27.224	0.00	0.00	0.00	0.00
1	0.050			-2.13	-0.99		
1	0.100			-4.26	-1.99	-0.22	-0.10
1	0.100			13.38	28.43	-0.22	-0.10
1	0.104						0.00
1	0.118					0.00	
1	1.271			0.00			
1	1.305				0.00		
1	1.310					6.23	13.11
1	1.794	6.201	12.759				
1	2.892					0.00	
1	2.961						0.00
1	3.730	9.959	20.296	-36.81	-18.13	-21.26	-10.50
1	3.730	9.959	20.296	17.74	35.85	-21.26	-10.50
1	4.574						0.00
1	4.578					0.00	
1	5.000	7.379	15.096	4.21	8.51	2.49	4.99
1	5.000	7.379	15.096	4.21	8.51	2.49	4.99
1	5.713					4.02	8.09
1	5.768			0.00			
1	5.844				0.00		
1	5.950	6.389	13.076				
1	7.008					0.00	
1	7.083						0.00
1	7.850	9.611	19.508	-32.61	-16.28	-18.49	-9.24
1	7.850	9.611	19.508	14.01	28.03	-18.49	-9.24
1	9.407						0.00
1	9.477					0.00	
1	9.522					0.04	0.07

1	9.600			0.00			
1	9.679				0.00		
1	9.761			-0.31	-0.15		
1	10.000	4.001	8.278	0.00	0.00	0.00	0.00

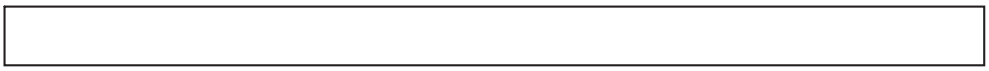
PROFIELGEGEVENS Vloer [N][mm] t.b.v. profiel:1 B*H 2500*150

Algemeen

Materiaal : C20/25
Oppervlak : 3.750000e+05 Traagheid : 7.0312e+08
Staaftype : 0:normaal Vormfactor : 0.00

Doorsnede

breedte : 2500 hoogte : 150 zwaartepunt tov onderkant : 75
Referentie : Boven



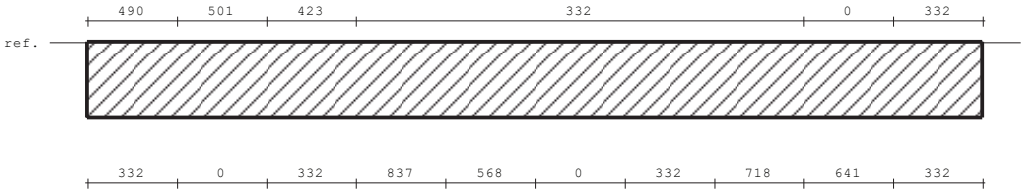
Fictieve dikte : 141.5
Gedrongen inwendige hefboomsarm : Automatisch berekend
Breedte lastvlak a_b 6.1(10) : 0

Betonkwaliteit element : C20/25 Kruipcoëf. : 3.010
Treksterkte $f_{ct,eff}$ art. 7.1(2) : $f_{ctm,fl}$ (3.21 N/mm²)
Soort spanningsrekdiagram : Parabolisch - rechthoekig diagram
Doorbuiging volgens art.7.3.4(3): Ja
Langeduur scheurmoment begrensd : Ja
Staalkwaliteit hoofdwapening : 500 ε_{uk} : 2.50
Soort spanningsrekdiagram : Bi-lineair diagram met klimmende tak
Geprefabriceerd element : Nee

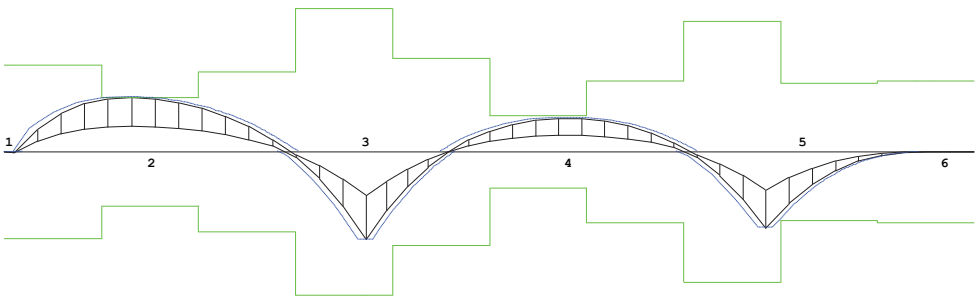
Betondekking	Boven	Onder
Milieu	XC3	XC3
Gestort tegen bestaand beton	Nee	Nee
Element met plaatgeometrie	Ja	Ja
Specifieke kwaliteitsbeheersing	Nee	Nee
Oneffen beton oppervlak	Nee	Nee
Ondergrond	Glad / N.v.t.	Glad / N.v.t.
Constructieklasse	S3	S3
Grootste korrel	31.5	
Hoofdwapening	1ste laag	1ste laag
Nominale dekking	25	25
Toegepaste dekking	71	71
Gelijkwaardige diameter	8	8
$C_{min,b}$ $C_{min,dur}$ ΔC_{dur}	8 20 0	8 20 0
C_{min} ΔC_{dev} C_{nom}	20 5 25	20 5 25
Beugel / Verdeelwapening	2de laag	2de laag
Nominale dekking	25	25
Toegepaste dekking	79	79
Gelijkwaardige diameter	8	8
$C_{min,b}$ $C_{min,dur}$ ΔC_{dur}	8 20 0	8 20 0
C_{min} ΔC_{dev} C_{nom}	20 5 25	20 5 25

Wapening	Boven	Onder
Diameter nuttige hoogte	8.0	8.0
Art. 7.3.2 minimum wapening	Ja	Ja
Diameter verdeelwapening	8.0	8.0

Hoofdwapening Fysisch lineair Ligger:1 Fundamentele combinatie



MEd dekkingslijn Fysisch lineair Ligger:1 Fundamentele combinatie



Hoofdwapening Ligger:1

Geb.	Vanaf [mm]	Tot [mm]	M_{Ed} [kNm]	M_{Rd} [kNm]	z [mm]	B/O	A_b [mm²]	A_s [mm²]	Opm.
1	0	118	-0.22	-8.78	72	Ond	332*	332	54
2	104	2961	13.11	13.12	71	Bov	502*	502	1
3	2892	4578	-21.26	-21.27	69	Ond	837*	837	1
4	4574	7083	8.09	8.78	72	Bov	332*	332	54
5	7008	9477	-18.49	-18.50	70	Ond	718*	718	1
6	9407	10000	0.07	8.78	72	Bov	332*	332	54

Opmerkingen
[1] * = Eisen met betrekking tot minimum wapening zijn toegepast, zie nationale bijlage art. 9.2.1.1(1).
Alle maten zijn zonder verschuiving van de m-lijn en verankering
[54] * = Eisen met betrekking tot minimum wapening ten behoeve van gecontroleerde scheurvorming zijn toegepast volgens art. 7.3.2.

CONTROLE DRUKVASTE ISOLATIE

Toepassen: EPS150, 100 mm dikte

Bepaling gezamenlijke beddingconstante grondslag en isolatie

Type isolatie	=	EPS150
Druksterkte bij 10% vervorming	=	150,0 [kN/m^2]
Korte duur druksterkte, $\sigma_{Rd,10\%}$	=	120,0 [kN/m^2]
Lange duur druksterkte, $\sigma_{Rd,2\%}$	=	36,0 [kN/m^2]
Materiaal factor, γ_m	=	1,25 [-]
Modificatie factor, k_{mod}	=	0,30 [-]
Thermische eigenschap, λ_D	=	0,035 [W / m k]
R_d - waarde	=	2,86 [m^2 k / w]

Bedding, k_{grond}	Dikte isolatie	Bedding, k_{iso}	Bedding, k_{som}	Verplaatsing fundamenteel	Verplaatsing Quasi-blijvend
[kN/m^2]	[mm]	[kN/m^3]	[kN/m^3]	[mm]	[mm]
5.000	100	18000	3913	7,00	3,45

Controle spanning					**U.C.**
Spanning korte duur, $\sigma_{10\%}$	=	27,4 [kN/m^2]	≤	120,0 [kN/m^2]	✔ 0,23
Spanning lange duur, $\sigma_{2\%}$	=	13,5 [kN/m^2]	≤	36,0 [kN/m^2]	✔ 0,38

*Spanning korte duur = verplaatsing fundamentelecombinatie * beddingsconstante*

*Spanning lange duur = verplaatsting quasi-blijvende combinatie * beddingsconstante;*

Beddingsconstante = 50 x lange duur drukterkte / plaatdikte

4.2 STROKENFUNDERING

Strook: 1			**Toepassen:**	**Strook =**		**500**	**x**	**150**	**mm**
				Basiswapening =	**Ø**	**8**	**-**	**150**	**mm**
Gevolgklasse:	**CC1**			**Bijlegwapening =**	**Ø**	**0**	**-**	**150**	**mm**

Berekening belasting op de funderingsstrook (volgens NEN EN 1990)

q-last	Lengte	G_k	Q_k					6.10a	6.10b	
	m	kN/m²	kN/m²	Ψ_0	extreem	G_k	$Q_{k;i}$	$Q_{k;1}$	
Schuin dak 40*	0,50	0,91	0,37	0,0	nee	0,5	0,0	0,0	kN/m
Verdiepingsvloer	2,50	1,47	2,25	0,4	ja	3,7	2,3	5,6	
Begane grondvloer	1,00	5,15	2,95	0,4	ja	5,2	1,2	3,0	
Spouw (120//120)	5,20	3,00				15,6			
Spouw (120//120)	0,70	4,80				3,4			
Funderingsstrook	0,50	3,75				1,9			
						30,1	3,4	8,6	kN/m

6.10a	q_{Ed} =	0,9	* (	1,35	*	30,12	+	1,5	*	3,43)	= 41,2 kN/m
6.10b	q_{Ed} =	0,9	* (	1,2	*	30,12	+	1,5	*	8,58)	= 44,1 kN/m

Controle draagkracht ondergrond (gedraineerde toestand volgens NEN EN 9997-1)

Grondsoort: Los zand (gronddekking is los zand)
Grondwater: Tot onderkant fundering (invloedsdiepte = 1,59 x B_{eff})
Gronddekking: 500 mm

q_{Ed} = 44,1 kN/m < q_{Rd} = 59,9 kN/m → voldoet

Controle wapening (beton C20/25 en staal B500, volgens NEN EN 1992-1-1+C2)

Wanddikte:	240 mm	M_{Ed}	=	1,37 kNm/m	$A_{s;ber}$ =	33	mm²	
Dekking:	50 mm	M_{Rd}	=	13,17 kNm/m	$A_{s;aanw}$ =	335	mm²	→ voldoet

Controle dwarskracht (beton C20/25 en staal B500, volgens NEN EN 1992-1-1+C2)

V_{Ed} = 0,88 kN/m
V_{Rd} = 44,03 kN/m → voldoet

Strook: 2 en 3			**Toepassen:**	**Strook =**		**500**	**x**	**150**	**mm**
				Basiswapening =	**Ø**	**8**	**-**	**150**	**mm**
Gevolgklasse:	**CC1**			**Bijlegwapening =**	**Ø**	**0**	**-**	**150**	**mm**

Berekening belasting op de funderingsstrook (volgens NEN EN 1990)

q-last	Lengte	G_k	Q_k					6.10a	6.10b	
	m	kN/m²	kN/m²	Ψ_0	extreem	G_k	$Q_{k;i}$	$Q_{k;1}$	
Schuin dak 40*	2,40	1,04	0,37	0,0	nee	2,5	0,0	0,0	kN/m
Verdiepingsvloer	2,00	1,47	2,25	0,4	ja	2,9	1,8	4,5	
Begane grondvloer	1,00	5,15	2,95	0,4	ja	5,2	1,2	3,0	
steensmuur	4,85	4,20				20,4			
Funderingsstrook	0,50	3,75				1,9			
						32,8	3,0	7,5	kN/m

6.10a	q_{Ed} =	0,9	* (	1,35	*	32,83	+	1,5	*	2,98)	= 43,9 kN/m
6.10b	q_{Ed} =	0,9	* (	1,2	*	32,83	+	1,5	*	7,45)	= 45,5 kN/m

Controle draagkracht ondergrond (gedraineerde toestand volgens NEN EN 9997-1)

Grondsoort: Los zand (gronddekking is los zand)
Grondwater: Tot onderkant fundering (invloedsdiepte = 1,59 x B_{eff})
Gronddekking: 500 mm

q_{Ed} = 45,5 kN/m < q_{Rd} = 59,9 kN/m → voldoet

Controle wapening (beton C20/25 en staal B500, volgens NEN EN 1992-1-1+C2)

Wanddikte:	210 mm	M_{Ed}	=	1,58 kNm/m	$A_{s;ber}$ =	38	mm²	
Dekking:	50 mm	M_{Rd}	=	13,17 kNm/m	$A_{s;aanw}$ =	335	mm²	→ voldoet

Controle dwarskracht (beton C20/25 en staal B500, volgens NEN EN 1992-1-1+C2)

V_{Ed} = 2,28 kN/m
V_{Rd} = 44,03 kN/m → voldoet

4.3 POEREN

POER 1

			Toepassen:	Plaat (lxbxh) =	700	x	700	x	200	mm
			Basiswapening (in beide richtingen) =			Ø	8	-	150	mm
Gevolgklasse:	CC1		Bijlegwapening (in beide richtingen)=				0	Ø	8	mm

Berekening belasting op de funderingspoer (volgens NEN EN 1990)

p-last	Opp	G_k	Q_k					6.10a	6.10b	
	m	kN/m²	kN/m²	Ψ_0	extreem		G_k	$Q_{k;i}$	$Q_{k;1}$	
Gebint 1; (12)	1,00	25,57	21,05	0,4	ja		25,6	8,4	21,1	kN
Begane grondvloer	0,43	5,40	2,95	0,4	ja		2,3	0,5	1,3	
stiep 250x250 mm	0,65	1,56					1,0			
Funderingsplaat	0,49	4,80					2,4			
							31,2	8,9	22,3	kN

6.10a	q_{Ed} =	0,9	* (	1,35	*	31,25	+	1,5	*	8,92)	= 50,0 kN
6.10b	q_{Ed} =	0,9	* (	1,2	*	31,25	+	1,5	*	22,31)	= 63,9 kN

Controle draagkracht ondergrond (gedraineerde toestand volgens NEN EN 9997-1)

Grondsoort: Los zand (gronddekking is los zand)
Grondwater: Tot onderkant fundering (invloedsdiepte = 1,59 x B_{eff})
Gronddekking: 500 mm

q_{Ed} = 63,9 kN < q_{Rd} = 80,1 kN → voldoet

Controle wapening (beton C20/25 en staal B500, volgens NEN EN 1992-1-1+C2)

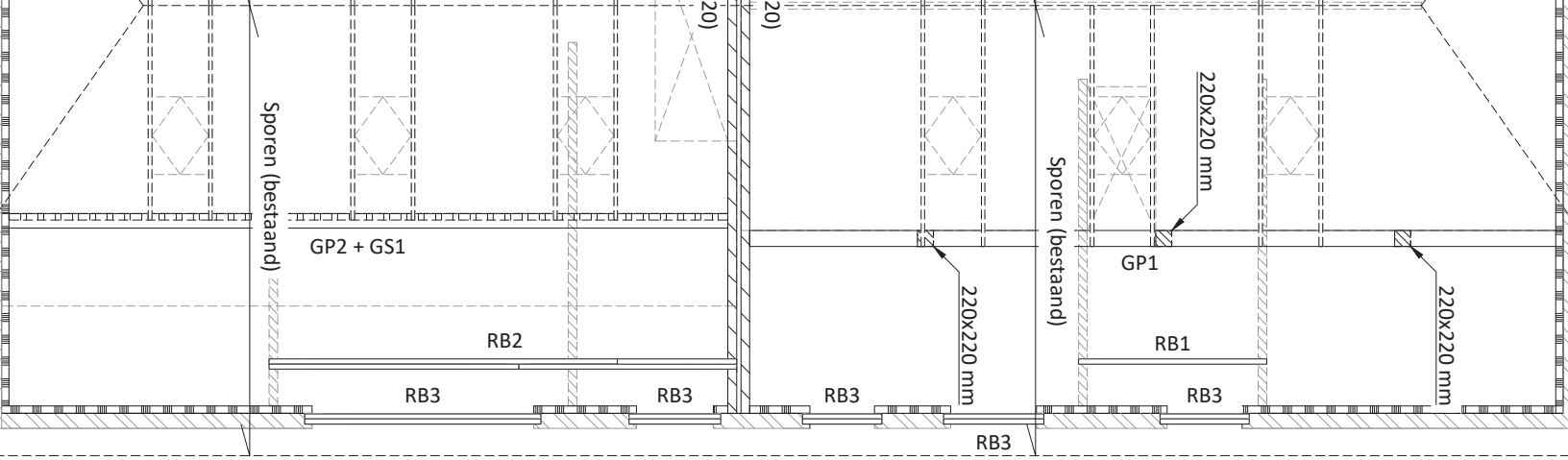
Wapening lengterichting								→	voldoet	
Poerlengte	250 mm	M_{Ed} =	5,6 kNm/m							
Dekking:	50 mm	$M_{Ed;wb}$ =	5,6 kNm/m	$A_{s;ber}$ =	89	mm²	$A_{s;aanw}$ =	235	mm²	
wapeningsbaan	700 mm	$M_{Ed;overig}$ =	0,0 kNm/m	$A_{s;ber}$ =	0	mm²	$A_{s;aanw}$ =	0	mm²	
Wapening breedterichting								→	voldoet	
Poerbreedte	250 mm	M_{Ed} =	5,6 kNm/m							
Dekking:	58 mm	$M_{Ed;wb}$ =	5,6 kNm/m	$A_{s;ber}$ =	95	mm²	$A_{s;aanw}$ =	235	mm²	
wapeningsbaan	700 mm	$M_{Ed;overig}$ =	0,0 kNm/m	$A_{s;ber}$ =	0	mm²	$A_{s;aanw}$ =	0	mm²	

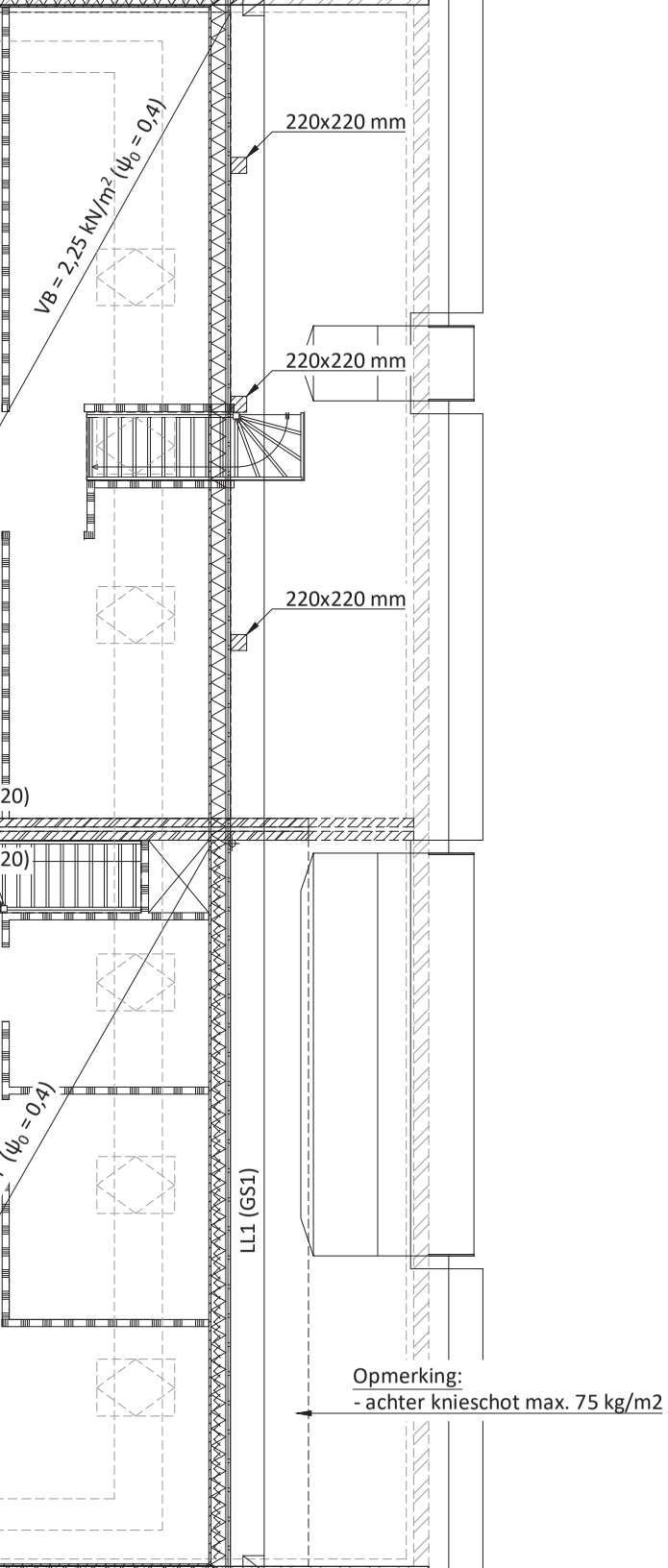
Controle dwarskracht (beton C20/25 en staal B500, volgens NEN EN 1992-1-1+C2)

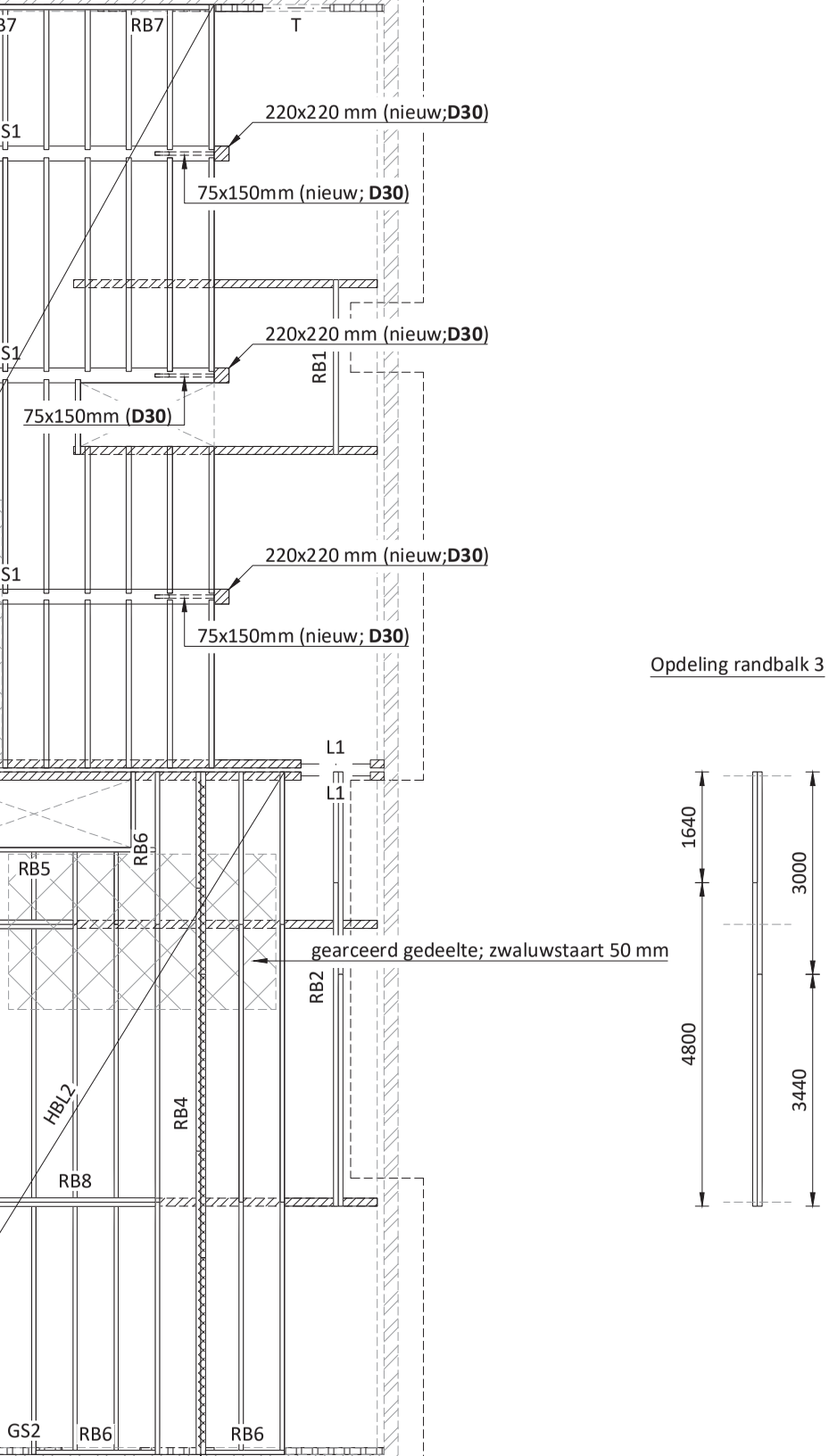
Dwarskracht lengterichting	V_{Ed} =	7,94 kN	V_{Rd} =	42,77	kN	→ voldoet
Dwarskracht breedterichting	V_{Ed} =	7,21 kN	V_{Rd} =	45,25	kN	→ voldoet

Controle doorponzen (beton C20/25 en staal B500, volgens NEN EN 1992-1-1+C2)

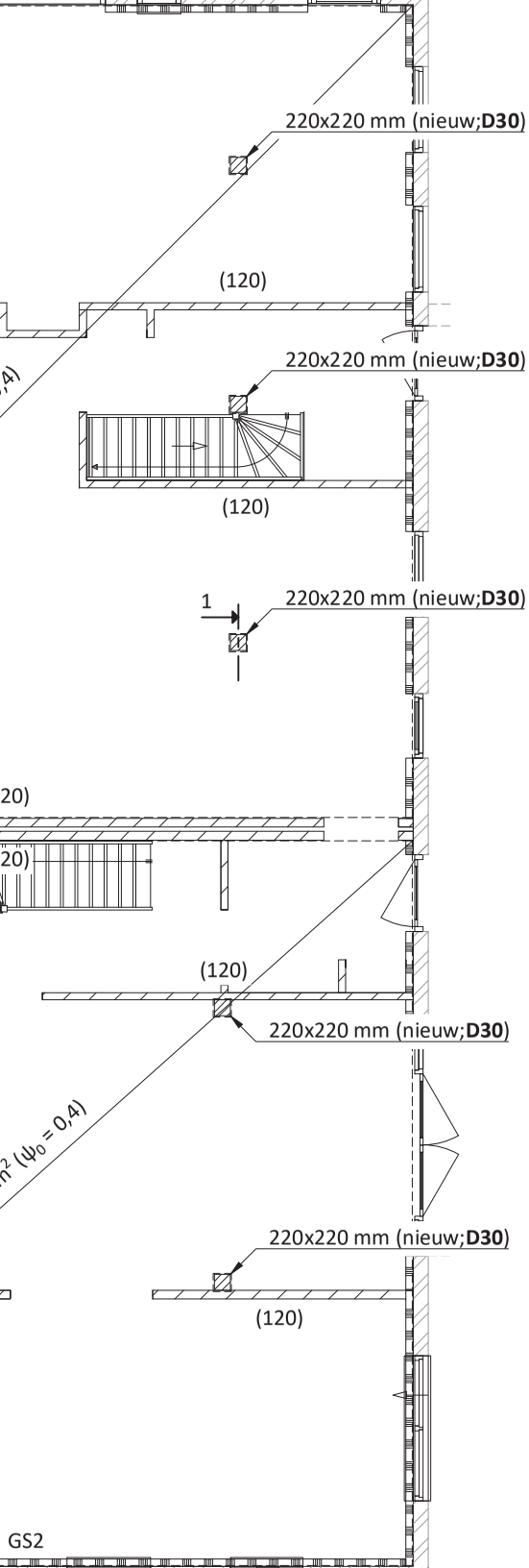
$V_{ed,red}$ = 0,00 kN V_{Rd} = 175,0 kN → voldoet

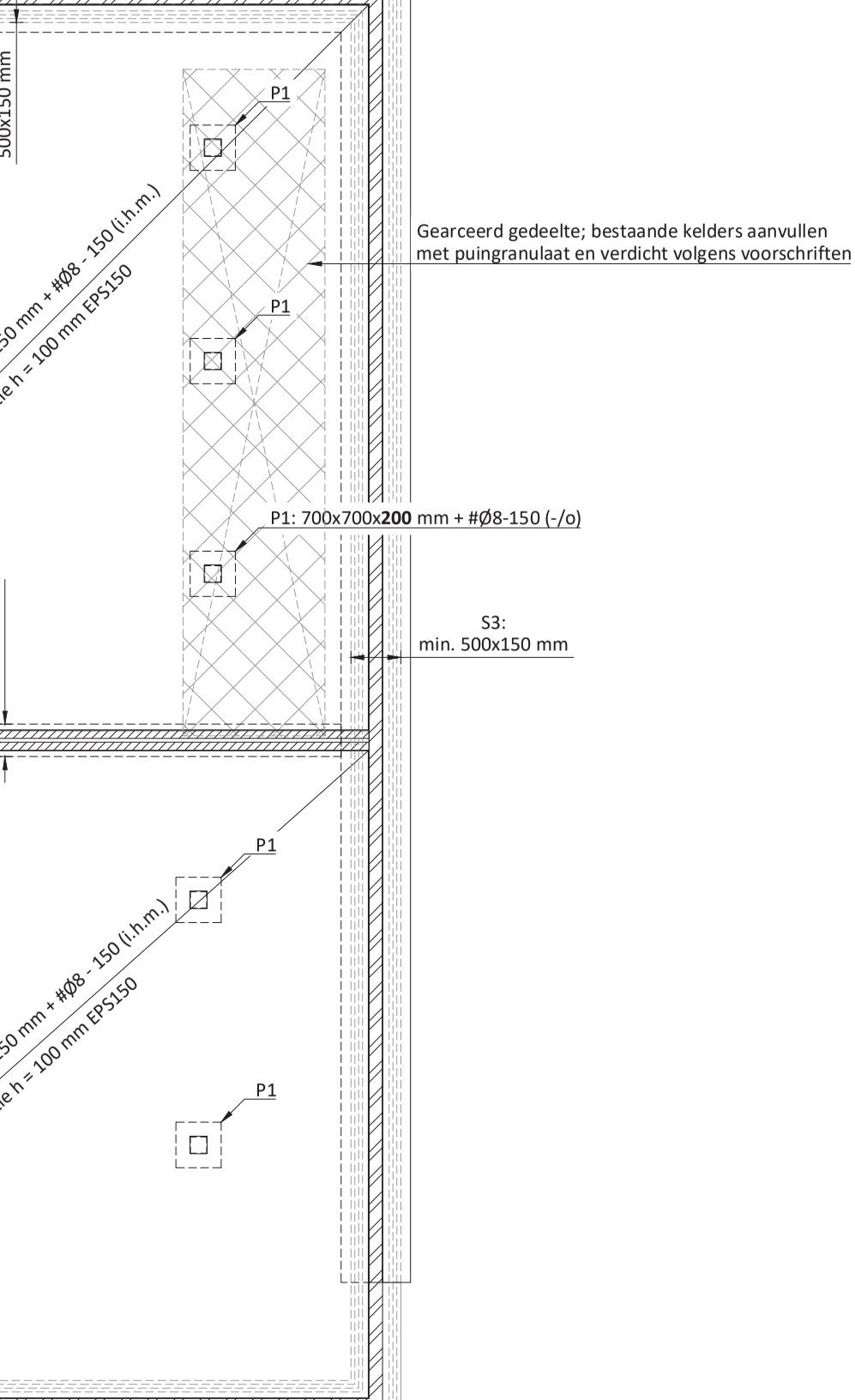

Sporen (bestaand)
GP2 + GS1
RB2
RB3
RB3
RB3
Sporen (bestaand)
220x220 mm
GP1
220x220 mm
RB1
RB3
220x220 mm
RB3

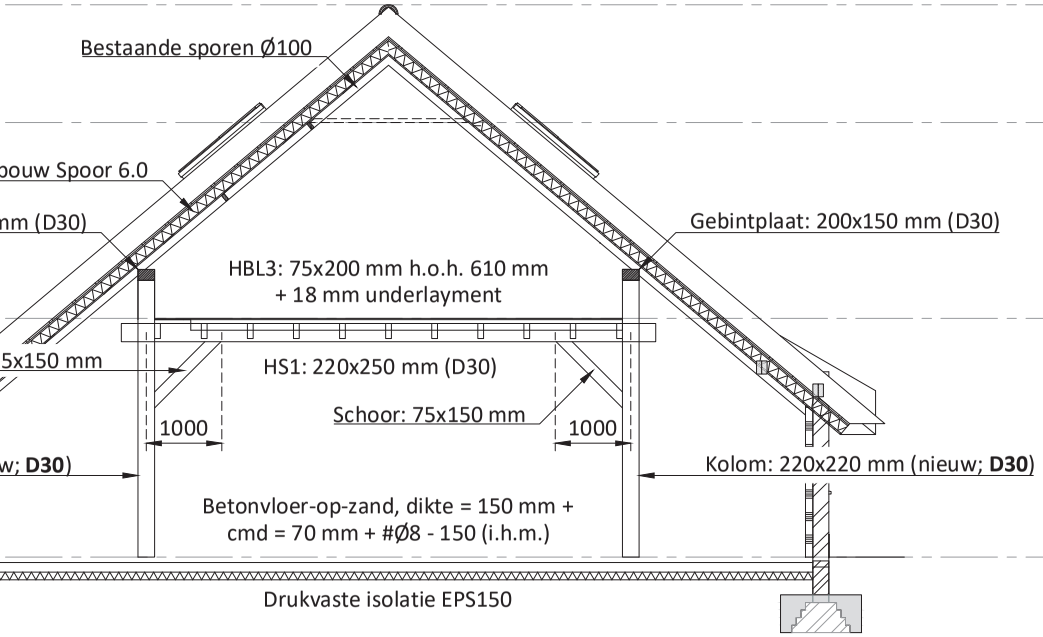

220x220 mm
220x220 mm
220x220 mm
v_B = 2,25 kN/m² (ψ_0 = 0,4)
20)
20)
(ψ_0 = 0,4)
LL1 (GS1)
Opmerking:
- achter knieschot max. 75 kg/m2

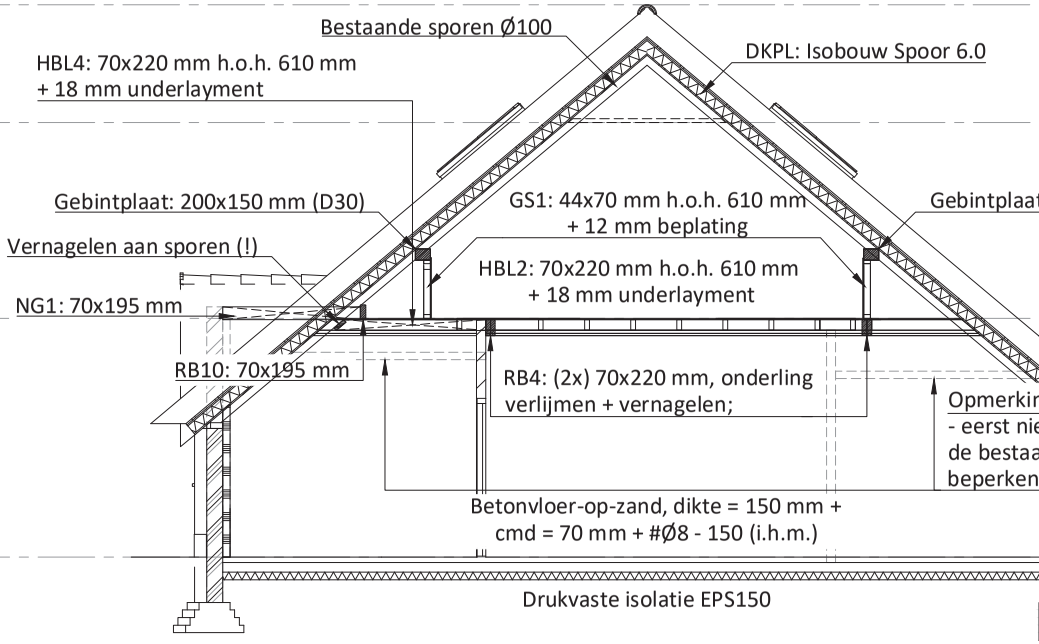


Opdeling randbalk 3


220x220 mm (nieuw;**D30**)
(120)
220x220 mm (nieuw;**D30**)
(120)
1
220x220 mm (nieuw;**D30**)
(120)
220x220 mm (nieuw;**D30**)
220x220 mm (nieuw;**D30**)
(120)
GS2


500x150 mm
P1
50 mm + #Ø8 - 150 (i.h.m.)
te h = 100 mm EPS150
Gearceerd gedeelte; bestaande kelders aanvullen
met puingranulaat en verdicht volgens voorschriften
P1
P1: 700x700x**200** mm + #Ø8-150 (-/o)
S3:
min. 500x150 mm
P1
50 mm + #Ø8 - 150 (i.h.m.)
te h = 100 mm EPS150
P1





BA
CONSTR
E-MAIL: INFO@BAARSLAGA

PROJECTNR. 21-053

FORMAAT:

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	100, 101, 102, 103, 104, 105
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 100, 101, 102, 103, 104, 105

thuis

Zwolle

Verslag van bevindingen

Zaak

Nummer	0193ESUITE2702772021
Bevoegd Gezag	Gemeente Zwolle
Instantie	Gemeente Zwolle
Zaaktype	Controle realisatie omgevingsvergunning uitvoeren
Product	BG: Cat. 3 volledige bouwcontrole (Zwolle)
Startdatum	9 december 2021
Omschrijving	[TZ] het herbouwen van de boerderij
Behandelaar	5.1.2e
Naam	5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e Zwolle
Adres	5.1.2e 5.1.2e Zwolle

Checklist

Omschrijving	checklist 5.1.2e
Template	ITP - Bouwfase Wonen Categorie II 100.000 - 1.000.000
Plandatum	
Uitvoerdatum	
Medewerker	5.1.2e

Legenda

- ✓ OK
- ✗ Niet OK
- ▲ Nader onderzoek
- ● Niet van toepassing
- ☐ Geen status

Inhoud

Zaak 1

Checklist 1

Legenda 1

Resultaten 1

Ondertekening 31

Resultaten

checklist 5.1.2e

checklist 5.1.2e

✓ **Orienteringsgesprek**

✓ Bespreken plan van aanpak

Diepte A3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Hoofdstuk 8. Bouw- en sloopwerkzaamheden

✓ Bescherming belendende percelen (Diepte A3)

Diepte A3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Hoofdstuk 8. Bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

Artikel Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

Artikel Artikel 8.3. Geluidhinder

✓ **Uitzetten bouw**

✓ Bwt Goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte A2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ Straatpeil, rooilijn

Diepte A2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.24. Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

✓ Is het sloop- en bouwveiligheidsplan ingediend, volledig en goedgekeurd?

✓ **Uitgraven bouwput**

✓ Veiligheid bouwput

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

✓ Grondkering

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

✓ Bescherming belendingen

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

✓ Kabels, leidingen, grondwater

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

✓ Bemaling

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 8.7. Veiligheidsplan

✓ Verwerken uitkomende Verontreinigde grond

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.2. Milieu nieuwbouw

✓ **Fundering op staal/ grondverbetering**

Diepte B3

✓ Bwt goedgekeurd funderingsadvies aanwezig Uitvoering conform

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 2.1. Aansturingsartikel

Artikel artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

✓ Aanlegdiepte

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

✓ Gelijkmatige ontgraving

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

* Aanbrengen grond in lagen Verdichten per laag

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

* **Fundering op palen**

* Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

* Funderingsadvies

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

* Paalafwijkingen opgemeten

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

* Kwaliteitscontrole palen

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

* Inheidiepte Aanlegdiepte

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

* Invloed op belendingen

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

* **Funderingsconstructie/ kelder**

* Paalafwijkingen verwerkt

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

* Aanlegdiepte fundering

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

* Kelderconstructie

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

* Invloed op belendingen

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

* Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

* Controle betonconstructie 1e stort

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

☐ **Riolering**

☐ Leidingverloop

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.4. Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater nieuwbouw en bestaande bouw

☐ Is de hemelwater infiltratievoorziening aangebracht?

☐ Bevestiging Doorvoeren leidingen

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.4. Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater nieuwbouw en bestaande bouw

✓ **Begane grond vloer**

✓ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ Oplegging (systeemvloer)

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

✓ Controle betonconstructie 1e stort

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

✓ Isolatie

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

❗ **Wanden en kolommen beg grond**

❗ Controle constructie (beton Etc)

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

✓ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ Opleggingen/bevestiging prefab elementen

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ **Stempels/ steigers**

✓ Steigerwerken (veiligheid)

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

✓ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ Stempelplan

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

Artikel Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

✓ **Vloer(en) en balken 1e verdieping**

✓ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ Controle betonconstructie

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

✓ Controle staalconstructie

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

✓ Controle constructie overige materialen

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ Constructieve opleggingen/knopen

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

✓ Bouwveiligheid

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

✓ Controle aansluitingen constructie onderdelen

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✱ **Constructie overige verdiepingen**

✱ Brandwerendheid op bezwijken hoofddraagconstructie Vluchtwegen

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✱ 2e verd: vloervelden

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

* 2e verd: kolommen Wanden

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

* 2e verd: bevestiging (vb. prefab onderdelen)

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

* 3e verd: vloervelden

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

* 3e verd: kolommen Wanden

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

* 3e verd: bevestiging (vb. prefab onderdelen)

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ **Dakconstructie**

✓ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

✓ Controle constructie

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

✓ Opleggingen Knopen

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

☐ **Dakafwerking**

☐ Isolatie

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 5.3. Thermische isolatie

☐ Wateraccumulatie

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.4. Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 3.5. Wering van vocht

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ Certificering overleggen

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 3.5. Wering van vocht

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 6.4. Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater nieuwbouw en bestaande bouw

☐ **Buitenblad gevel**

☐ Toepassing juiste materialen Kleurstelling

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

☐ Bevestiging

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 6.4. Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 3.10. Bescherming tegen ratten en muizen

☐ Isolatie

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ **Gevelopeningen en binnenkozijnen**

☐ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.3. Afscheiding van vloer trap en hellingbaan

Artikel Afdeling 2.7. Beweegbare constructieonderdelen

Artikel Afdeling 2.15. Inbraakwerendheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 3.1. Bescherming tegen geluid van buiten nieuwbouw

Artikel Afdeling 3.5. Wering van vocht

Artikel Afdeling 3.7. Spuivoorziening

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ Controle afmetingen deurkozijn

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.15. Inbraakwerendheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 3.5. Wering van vocht

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ Hang- en sluitwerk inbraakwerend (certificaat overleggen)

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.3. Afscheiding van vloer trap en hellingbaan

Artikel Afdeling 2.7. Beweegbare constructieonderdelen

Artikel Afdeling 2.15. Inbraakwerendheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 3.1. Bescherming tegen geluid van buiten nieuwbouw

Artikel Afdeling 3.5. Wering van vocht

Artikel Afdeling 3.7. Spuivoorziening

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ Bevestiging gevelkozijn

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ **Nutsvoorzieningen**

☐ Controle meterkast

Diepte D1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.2. Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel Afdeling 6.3. Watervoorziening nieuwbouw en bestaande bouw

☐ Leidingen Doorvoeren onbeschadigd

Diepte D1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.2. Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel Afdeling 6.3. Watervoorziening nieuwbouw en bestaande bouw

☐ Aarding

Diepte D1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.2. Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel Afdeling 6.3. Watervoorziening nieuwbouw en bestaande bouw

☐ **Hoogteverschil en vloerafscheiding**

☐ Controle trap, leuning, balustrade

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.3. Afscheiding van vloer trap en hellingbaan

Artikel Afdeling 2.4. Overbrugging van hoogteverschillen

Artikel Afdeling 2.5. Trap

Artikel Afdeling 2.6. Hellingbaan

Artikel Afdeling 4.4. Bereikbaarheid en toegankelijkheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 4.5. Buitenberging nieuwbouw

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ Controle hellingbaan

Diepte D3

Artikel Afdeling 2.3. Afscheiding van vloer trap en hellingbaan

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.4. Overbrugging van hoogteverschillen

Artikel Afdeling 4.4. Bereikbaarheid en toegankelijkheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 2.5. Trap

Artikel Afdeling 2.6. Hellingbaan

Artikel Afdeling 4.5. Buitenberging nieuwbouw

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ Doorvalbeveiliging gevelopeningen

Diepte D3

Artikel Afdeling 2.6. Hellingbaan

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.3. Afscheiding van vloer trap en hellingbaan

Artikel Afdeling 2.4. Overbrugging van hoogteverschillen

Artikel Afdeling 2.5. Trap

Artikel Afdeling 4.4. Bereikbaarheid en toegankelijkheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 4.5. Buitenberging nieuwbouw

Artikel Artikel 5.1. Aansturingsartikel

☐ **Ventilatie en spuicapaciteit**

☐ Regelbaarheid luchtroosters

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.6. Luchtverversing

☐ Ventilatie conform berekening

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.6. Luchtverversing

☐ Spuivoorziening

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.7. Spuivoorziening

☐ **Brandveiligheid**

☐ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

☐ Brandwerendheid bezwijken hoofddraagconstructie Vluchtwegen

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

☐ Brand en rookontwikkeling: vluchtroutes (wanden en vloeren)

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Artikel Afdeling 2.11. Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook

☐ - Binnenzijde schachten Kokers en kanalen

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 2.58. Schacht koker of kanaal

Artikel Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

☐ - Stookplaats en rookafvoerkanalen

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 2.57. Stookplaats

Artikel Artikel 2.59. Rookgasafvoer

Artikel Artikel 2.63. Stookplaats

Artikel Artikel 2.64. Rookgasafvoer

☐ Certificaat overleggen

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.8. Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

Artikel Afdeling 2.9. Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Artikel Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Artikel Afdeling 2.11. Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook

☐ Brandoverslag gevelopening, dak naar buren

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.8. Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

Artikel Afdeling 2.9. Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Artikel Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Artikel Afdeling 2.11. Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook

☐ Compartimenten: grootte

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

☐ Subbrandcompartimenten: grootte

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

☐ - Brandscheidingen subbrandcompartimenten (incl. gevelopeningen)

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

☐ Brandveiligheid

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

☐ **Vluchtmogelijkheden**

☐ Draairichting deuren

Diepte B4

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.12. Vluchtroutes

Artikel Artikel 6.24. Vluchtrouteaanduidingen

Artikel Artikel 6.25. Deuren in vluchtroutes

☐ Vluchtroute aanduiding

Diepte B4

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 6.24. Vluchtrouteaanduidingen

☐ Opschriften buitenzijde deuren (incl. deuren overdruktrappenhuis)

Diepte B4

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 6.25. Deuren in vluchtroutes

☐ Automatische deuren

Diepte B4

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.12. Vluchtroutes

Artikel Artikel 6.24. Vluchtrouteaanduidingen

Artikel Artikel 6.25. Deuren in vluchtroutes

☐ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte B4

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

☐ Afmetingen doorgang vluchtweg

Diepte B4

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.12. Vluchtroutes

Artikel Artikel 6.24. Vluchtrouteaanduidingen

Artikel Artikel 6.25. Deuren in vluchtroutes

☐ Loopafstand vluchtweg

Diepte B4

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.12. Vluchtroutes

Artikel Artikel 6.24. Vluchtrouteaanduidingen

Artikel Artikel 6.25. Deuren in vluchtroutes

☐ **Brandveiligheidsinstallaties**

☐ Rookmelders in woonfunctie

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.5. Tijdig vaststellen van brand nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

☐ **Bescherming geluid**

☐ Geluidwering uitwendig scheidingsconstructie

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.3. Beperking van galm nieuwbouw

Artikel Afdeling 3.4. Geluidwering tussen ruimten nieuwbouw

☐ Suskasten

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.3. Beperking van galm nieuwbouw

Artikel Afdeling 3.4. Geluidwering tussen ruimten nieuwbouw

☐ **Bescherming tegen geluid van installaties**

☐ Contactgeluidisolatie

Diepte DS

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.2. Bescherming tegen geluid van installaties nieuwbouw

☐ Geluidisolatie

Diepte DS

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 3.11. Tijdelijke bouw

Artikel Afdeling 3.2. Bescherming tegen geluid van installaties nieuwbouw
Artikel 3.7. Aansturingsartikel

Artikel Artikel 3.8. Aangrenzend perceel

Artikel Artikel 3.9. Zelfde perceel

Artikel Artikel 3.10. Verbouw

☐ **Wering van vocht**

☐ Ventilatie kruipruimte

Diepte DS

Artikel Afdeling 3.9. Beperking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

☐ Waterdichtheid uitwendige scheidingsconstructie

Diepte DS

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.5. Wering van vocht

Artikel Afdeling 3.9. Beperking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling

☐ Waterdichtheid inwendige scheidingsconstructie (bad/toiletruimte)

Diepte DS

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.5. Wering van vocht

Artikel Afdeling 3.6. Luchtverversing

☐ **Verbrandingslucht en rook**

☐ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

☐ Toevoer van verbrandingslucht

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.8. Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

☐ Afvoer van rook

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.8. Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

☐ **EP-gerelateerde installaties**

☐ Stooktoestellen

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.2. Milieu nieuwbouw

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ Mechanische ventilatie

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 5.2. Milieu nieuwbouw

☐ Zonnecollectoren en warmteterugwin-inst.

Diepte D2

Artikel Afdeling 5.2. Milieu nieuwbouw

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ **Eindcontrole**

☐ Voorzieningen veilig onderhoud aanwezig

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.12. Veilig onderhoud gebouwen nieuwbouw

Artikel Afdeling 4.4. Bereikbaarheid en toegankelijkheid nieuwbouw

Artikel Artikel 1.16. Zorgplicht

Artikel Artikel 1.25. Mededeling aanvang en beÃ«indiging bouwwerkzaamheden

☐ Eerdere opmerkingen verwerkt

Diepte D2

Artikel Artikel 6.12. Drinkwatervoorziening

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 4.4. Verbouw

Artikel Artikel 1.16. Zorgplicht

Artikel Artikel 1.25. Mededeling aanvang en beÃ«indiging bouwwerkzaamheden

☐ Vrijgeven voor gebruik

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.25. Mededeling aanvang en beÃ«indiging bouwwerkzaamheden

Ondertekening
Dit document is opgemaakt en naar waarheid ingevuld door:
5.1.2e , op datum
Dit document is automatisch gegenereerd en daarom niet voorzien van een handtekening

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, 31

thuis

Zwolle

Verslag van bevindingen

Zaak

Nummer	0193ESUITE2702772021
Bevoegd Gezag	Gemeente Zwolle
Instantie	Gemeente Zwolle
Zaaktype	Controle realisatie omgevingsvergunning uitvoeren
Product	BG: Cat. 3 volledige bouwcontrole (Zwolle)
Startdatum	9 december 2021
Omschrijving	[TZ] het herbouwen van de boerderij
Behandelaar	5.1.2e
Naam	5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e Zwolle
Adres	5.1.2e 5.1.2e Zwolle

Checklist

Omschrijving	checklist 5.1.2e
Template	ITP - Bouwfase Wonen Categorie II 100.000 - 1.000.000
Plandatum	
Uitvoerdatum	
Medewerker	5.1.2e

Legenda

- ✓ OK
- ✗ Niet OK
- ▲ Nader onderzoek
- ● Niet van toepassing
- ☐ Geen status

Inhoud

Zaak 1

Checklist 1

Legenda 1

Resultaten 1

Ondertekening 31

Resultaten

checklist 5.1.2e

checklist 5.1.2e

✓ **Orienteringsgesprek**

✓ Bespreken plan van aanpak

Diepte A3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Hoofdstuk 8. Bouw- en sloopwerkzaamheden

✓ Bescherming belendende percelen (Diepte A3)

Diepte A3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Hoofdstuk 8. Bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

Artikel Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

Artikel Artikel 8.3. Geluidhinder

✓ **Uitzetten bouw**

✓ Bwt Goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte A2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ Straatpeil, rooilijn

Diepte A2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.24. Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

✓ Is het sloop- en bouwveiligheidsplan ingediend, volledig en goedgekeurd?

✓ **Uitgraven bouwput**

✓ Veiligheid bouwput

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

✓ Grondkering

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

✓ Bescherming belendingen

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

✓ Kabels, leidingen, grondwater

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

✓ Bemaling

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 8.7. Veiligheidsplan

✓ Verwerken uitkomende Verontreinigde grond

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.2. Milieu nieuwbouw

✓ **Fundering op staal/ grondverbetering**

Diepte B3

✓ Bwt goedgekeurd funderingsadvies aanwezig Uitvoering conform

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 2.1. Aansturingsartikel

Artikel artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

✓ Aanlegdiepte

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

✓ Gelijkmatige ontgraving

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

* Aanbrengen grond in lagen Verdichten per laag

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

* **Fundering op palen**

* Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

* Funderingsadvies

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

* Paalafwijkingen opgemeten

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

* Kwaliteitscontrole palen

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

* Inheidiepte Aanlegdiepte

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

* Invloed op belendingen

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

* **Funderingsconstructie/ kelder**

* Paalafwijkingen verwerkt

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

* Aanlegdiepte fundering

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

* Kelderconstructie

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

* Invloed op belendingen

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

* Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

* Controle betonconstructie 1e stort

Diepte C3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

☐ **Riolering**

☐ Leidingverloop

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.4. Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater nieuwbouw en bestaande bouw

☐ Is de hemelwater infiltratievoorziening aangebracht?

☐ Bevestiging Doorvoeren leidingen

Diepte B1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.4. Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater nieuwbouw en bestaande bouw

✓ **Begane grond vloer**

✓ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ Oplegging (systeemvloer)

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

✓ Controle betonconstructie 1e stort

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

✓ Isolatie

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

❗ **Wanden en kolommen beg grond**

❗ Controle constructie (beton Etc)

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

✓ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ Opleggingen/bevestiging prefab elementen

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

Artikel Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ **Stempels/ steigers**

✓ Steigerwerken (veiligheid)

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

✓ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ Stempelplan

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

Artikel Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

✓ **Vloer(en) en balken 1e verdieping**

✓ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ Controle betonconstructie

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

✓ Controle staalconstructie

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

✓ Controle constructie overige materialen

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ Constructieve opleggingen/knopen

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

✓ Bouwveiligheid

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

✓ Controle aansluitingen constructie onderdelen

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✱ **Constructie overige verdiepingen**

✱ Brandwerendheid op bezwijken hoofddraagconstructie Vluchtwegen

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✱ 2e verd: vloervelden

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

* 2e verd: kolommen Wanden

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

* 2e verd: bevestiging (vb. prefab onderdelen)

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

* 3e verd: vloervelden

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

* 3e verd: kolommen Wanden

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

* 3e verd: bevestiging (vb. prefab onderdelen)

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

✓ **Dakconstructie**

✓ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

✓ Controle constructie

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

✓ Opleggingen Knopen

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

☐ **Dakafwerking**

☐ Isolatie

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 5.3. Thermische isolatie

☐ Wateraccumulatie

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.4. Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 3.5. Wering van vocht

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ Certificering overleggen

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 3.5. Wering van vocht

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 6.4. Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater nieuwbouw en bestaande bouw

☐ **Buitenblad gevel**

☐ Toepassing juiste materialen Kleurstelling

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

☐ Bevestiging

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 6.4. Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel Afdeling 3.10. Bescherming tegen ratten en muizen

☐ Isolatie

Diepte B2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ **Gevelopeningen en binnenkozijnen**

☐ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.3. Afscheiding van vloer trap en hellingbaan

Artikel Afdeling 2.7. Beweegbare constructieonderdelen

Artikel Afdeling 2.15. Inbraakwerendheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 3.1. Bescherming tegen geluid van buiten nieuwbouw

Artikel Afdeling 3.5. Wering van vocht

Artikel Afdeling 3.7. Spuivoorziening

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ Controle afmetingen deurkozijn

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.15. Inbraakwerendheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 3.5. Wering van vocht

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ Hang- en sluitwerk inbraakwerend (certificaat overleggen)

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.3. Afscheiding van vloer trap en hellingbaan

Artikel Afdeling 2.7. Beweegbare constructieonderdelen

Artikel Afdeling 2.15. Inbraakwerendheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 3.1. Bescherming tegen geluid van buiten nieuwbouw

Artikel Afdeling 3.5. Wering van vocht

Artikel Afdeling 3.7. Spuivoorziening

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ Bevestiging gevelkozijn

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ **Nutsvoorzieningen**

☐ Controle meterkast

Diepte D1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.2. Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel Afdeling 6.3. Watervoorziening nieuwbouw en bestaande bouw

☐ Leidingen Doorvoeren onbeschadigd

Diepte D1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.2. Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel Afdeling 6.3. Watervoorziening nieuwbouw en bestaande bouw

☐ Aarding

Diepte D1

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.2. Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel Afdeling 6.3. Watervoorziening nieuwbouw en bestaande bouw

☐ **Hoogteverschil en vloerafscheiding**

☐ Controle trap, leuning, balustrade

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.3. Afscheiding van vloer trap en hellingbaan

Artikel Afdeling 2.4. Overbrugging van hoogteverschillen

Artikel Afdeling 2.5. Trap

Artikel Afdeling 2.6. Hellingbaan

Artikel Afdeling 4.4. Bereikbaarheid en toegankelijkheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 4.5. Buitenberging nieuwbouw

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ Controle hellingbaan

Diepte D3

Artikel Afdeling 2.3. Afscheiding van vloer trap en hellingbaan

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.4. Overbrugging van hoogteverschillen

Artikel Afdeling 4.4. Bereikbaarheid en toegankelijkheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 2.5. Trap

Artikel Afdeling 2.6. Hellingbaan

Artikel Afdeling 4.5. Buitenberging nieuwbouw

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ Doorvalbeveiliging gevelopeningen

Diepte D3

Artikel Afdeling 2.6. Hellingbaan

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.3. Afscheiding van vloer trap en hellingbaan

Artikel Afdeling 2.4. Overbrugging van hoogteverschillen

Artikel Afdeling 2.5. Trap

Artikel Afdeling 4.4. Bereikbaarheid en toegankelijkheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 4.5. Buitenberging nieuwbouw

Artikel Artikel 5.1. Aansturingsartikel

☐ **Ventilatie en spuicapaciteit**

☐ Regelbaarheid luchtroosters

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.6. Luchtverversing

☐ Ventilatie conform berekening

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.6. Luchtverversing

☐ Spuivoorziening

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.7. Spuivoorziening

☐ **Brandveiligheid**

☐ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

☐ Brandwerendheid bezwijken hoofddraagconstructie Vluchtwegen

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

☐ Brand en rookontwikkeling: vluchtroutes (wanden en vloeren)

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Artikel Afdeling 2.11. Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook

☐ - Binnenzijde schachten Kokers en kanalen

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 2.58. Schacht koker of kanaal

Artikel Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

☐ - Stookplaats en rookafvoerkanalen

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 2.57. Stookplaats

Artikel Artikel 2.59. Rookgasafvoer

Artikel Artikel 2.63. Stookplaats

Artikel Artikel 2.64. Rookgasafvoer

☐ Certificaat overleggen

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.8. Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

Artikel Afdeling 2.9. Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Artikel Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Artikel Afdeling 2.11. Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook

☐ Brandoverslag gevelopening, dak naar buren

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.8. Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

Artikel Afdeling 2.9. Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Artikel Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Artikel Afdeling 2.11. Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook

☐ Compartimenten: grootte

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

☐ Subbrandcompartimenten: grootte

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

☐ - Brandscheidingen subbrandcompartimenten (incl. gevelopeningen)

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

☐ Brandveiligheid

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

☐ **Vluchtmogelijkheden**

☐ Draairichting deuren

Diepte B4

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.12. Vluchtroutes

Artikel Artikel 6.24. Vluchtrouteaanduidingen

Artikel Artikel 6.25. Deuren in vluchtroutes

☐ Vluchtroute aanduiding

Diepte B4

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 6.24. Vluchtrouteaanduidingen

☐ Opschriften buitenzijde deuren (incl. deuren overdruktrappenhuis)

Diepte B4

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 6.25. Deuren in vluchtroutes

☐ Automatische deuren

Diepte B4

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.12. Vluchtroutes

Artikel Artikel 6.24. Vluchtrouteaanduidingen

Artikel Artikel 6.25. Deuren in vluchtroutes

☐ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte B4

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

☐ Afmetingen doorgang vluchtweg

Diepte B4

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.12. Vluchtroutes

Artikel Artikel 6.24. Vluchtrouteaanduidingen

Artikel Artikel 6.25. Deuren in vluchtroutes

☐ Loopafstand vluchtweg

Diepte B4

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.12. Vluchtroutes

Artikel Artikel 6.24. Vluchtrouteaanduidingen

Artikel Artikel 6.25. Deuren in vluchtroutes

☐ **Brandveiligheidsinstallaties**

☐ Rookmelders in woonfunctie

Diepte B3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.5. Tijdig vaststellen van brand nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

☐ **Bescherming geluid**

☐ Geluidwering uitwendig scheidingsconstructie

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.3. Beperking van galm nieuwbouw

Artikel Afdeling 3.4. Geluidwering tussen ruimten nieuwbouw

☐ Suskasten

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.3. Beperking van galm nieuwbouw

Artikel Afdeling 3.4. Geluidwering tussen ruimten nieuwbouw

☐ **Bescherming tegen geluid van installaties**

☐ Contactgeluidisolatie

Diepte DS

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.2. Bescherming tegen geluid van installaties nieuwbouw

☐ Geluidisolatie

Diepte DS

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 3.11. Tijdelijke bouw

Artikel Afdeling 3.2. Bescherming tegen geluid van installaties nieuwbouw
Artikel 3.7. Aansturingsartikel

Artikel Artikel 3.8. Aangrenzend perceel

Artikel Artikel 3.9. Zelfde perceel

Artikel Artikel 3.10. Verbouw

☐ **Wering van vocht**

☐ Ventilatie kruipruimte

Diepte DS

Artikel Afdeling 3.9. Beperking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

☐ Waterdichtheid uitwendige scheidingsconstructie

Diepte DS

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.5. Wering van vocht

Artikel Afdeling 3.9. Beperking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling

☐ Waterdichtheid inwendige scheidingsconstructie (bad/toiletruimte)

Diepte DS

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 3.5. Wering van vocht

Artikel Afdeling 3.6. Luchtverversing

☐ **Verbrandingslucht en rook**

☐ Bwt goedgekeurde tekening aanwezig Uitvoering conform

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.23. Aanwezigheid bescheiden

☐ Toevoer van verbrandingslucht

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.8. Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

☐ Afvoer van rook

Diepte D3

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 2.8. Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

☐ **EP-gerelateerde installaties**

☐ Stooktoestellen

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.2. Milieu nieuwbouw

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ Mechanische ventilatie

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

Artikel Afdeling 5.2. Milieu nieuwbouw

☐ Zonnecollectoren en warmteterugwin-inst.

Diepte D2

Artikel Afdeling 5.2. Milieu nieuwbouw

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 5.1. Energiezuinigheid nieuwbouw

☐ **Eindcontrole**

☐ Voorzieningen veilig onderhoud aanwezig

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Afdeling 6.12. Veilig onderhoud gebouwen nieuwbouw

Artikel Afdeling 4.4. Bereikbaarheid en toegankelijkheid nieuwbouw

Artikel Artikel 1.16. Zorgplicht

Artikel Artikel 1.25. Mededeling aanvang en beÃ«indiging bouwwerkzaamheden

☐ Eerdere opmerkingen verwerkt

Diepte D2

Artikel Artikel 6.12. Drinkwatervoorziening

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 4.4. Verbouw

Artikel Artikel 1.16. Zorgplicht

Artikel Artikel 1.25. Mededeling aanvang en beÃ«indiging bouwwerkzaamheden

☐ Vrijgeven voor gebruik

Diepte D2

Artikel Bouwbesluit 2012 wetten.overheid.nl

Artikel Artikel 1.25. Mededeling aanvang en beÃ«indiging bouwwerkzaamheden

Ondertekening
Dit document is opgemaakt en naar waarheid ingevuld door:
5.1.2e , op datum
Dit document is automatisch gegenereerd en daarom niet voorzien van een handtekening

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, 31

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 4/24/2024 8:25:52 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: 5.1.2e

Klopt heeft hij gedaan gisteren. College stemt in met de lijn, zoals besproken in PFO

Gemeente Zwolle

5.1.2e
bestuursadviseur burgemeester Peter Snijders, adjunct secretaris college van B&W

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
:
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 24 april 2024 10:25
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: 5.1.2e

Dag 5.1.2e ,

Volgens mij zou 5.1.2e het dossier 5.1.2e meenemen in het college in de rondvraag.
Nog bijzonderheden?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

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

helder

Zwolle

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Aan 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Zwolle

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk	6476425
Ons kenmerk	0193ESUITE427792023
Behandeld	5.1.2e
Datum	xx maart 2023
Onderwerp	Controlebezoek op termijn

Geachte 5.1.2e,

Op 9 december 2021 hebben wij een omgevingsvergunnig verleend voor het herbouwen van de boerderij, op het perceel 5.1.2e, 5.1.2e Zwolle.
Inmiddels is de herbouw nagenoeg voltooid.

Daarom heeft onze toezichthouder op 1 maart 2023 een ongepland controle bezoek afgelegd. Daarbij is hij met uw schoonzoon 5.1.2e, in gesprek gegaan.
In dat gesprek heeft de toezichthouder aangegeven dat hij afwijkingen van de verleende omgevingsvcergunning constateerde. 5.1.2e gaf aan dat hij het niet op prijs stelde dat er foto's gemaakt werden en hij wilde dat er met u, 5.1.2e, een afspraak voor een vervolg controle zou worden gemaakt. De toezichthouder heeft daarop het perceel verlaten.

Uit het daarop volgende mailverkeer is gebleken dat het uw wens is om een afspraak voor een controlebezoek niet eerder te plannen dan na een gesprek met voor u vertrouwde medewerkers en wethouder(s) van gemeente Zwolle.
Wij zijn bereid om uw wens vooralsnog te respecteren.

Gesprek
Het door u gewenste gesprek zal door vakantie niet eerder dan begin april kunnen plaatsvinden. De afspraak daarvoor zal door uzelf, onder uw eigen veranwoordelijkheid, gemaakt moeten worden.

Toezicht
Wij hebben in ons bezoek op 1 maart 2023 afwijkingen van de verleende omgevingsvergunning geconstateerd. Op basis van de ons beschikbare gegevens uit deze onvolledige constatering hebben we een legalistieonderzoek gestart. Dat houdt in dat we de huidige gebouwde situatie voor advies bij de commissie van welstand hebben gelegd en hen ook verzocht hebben advies te geven over alternatieven. Dat advies is nog niet verstrekt.

Ons kenmerk 0193ESUITE427792023
Datum xx maart 2023

Controlebezoek
Om een constateringsrapportage te kunnen maken willen wij als eerder genoemd een afspraak maken voor een controle bezoek. Gezien uw wens tot een gesprek zijn wij genegen om het controlebezoek uit te stellen tot na 1 mei 2023.
Na 1 mei 2023 zullen wij, met of zonder gevoerd gesprek, een controlebezoek uitvoeren.
Als een afspraak voor een controle bezoek dan niet tot de mogelijkheden behoort, zullen onze toezichthouders de controle beperken tot het erf en niet de woningen betreden. De toezichthouders zijn bevoegd om elke plaats te betreden, met uitzondering van een woning, zonder toestemming van de bewoner en en zich te doen vergezellen door personen die daartoe door hem zijn aangewezen.
Dan kunnen we ons onderzoek afronden en de vervolgstappen bepalen.

Vervolg
Voor de al geconstateerde afwijkingen en eventuele andere afwijkingen van de omgevingsvergunning zullen we een legalisatieonderzoek starten op bais van de ons beschikbare gegevens. Daarin wordt bekeken of de afwijkingen geheel, gedeeltelijk of niet achteraf met een omgevingsvergunning te legaliseren zijn. Als dat wel het geval blijkt te zijn dan zullen wij u de mogelijkheid geven om voor die delen een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen. De onderdelen die niet te legaliseren zijn zullen dan moeten worden aangepast aan de reeds verleende vergunning. Daarvoor wordt een handhavingstraject gestart.
Het gesprek dat u wenst zal daar geen verandering in kunnen brengen.

Informatie
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de toezichthouder 5.1.2e 5.1.2e via telefoonnummer 5.1.2e of met 5.1.2e via telefoonnummer 5.1.2e.

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer 0193ESUITE427792023.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e
5.1.2e

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien.

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

cultuurhistorische quickscan MAB Nijmegen 2013 en inventarisatie Oversticht

Lijst cultuurhistorisch waardevolle objecten en met attentiewaarde Herfte:

- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e bij 33

5.1.2e 5.1.2e 50

- Maatgravenweg/Hooiweg z.n.
- 5.1.2e

Lijst met Rijks- en gemeentelijke monumenten

- 5.1.2e (boerderij = GM ZLG00314)
- 5.1.2e (Huize Landwijk = RM 41914)
- 5.1.2e (Huize Landwijk = RM 41914)
- 5.1.2e (GM ZLE00)
- 5.1.2e (Israëlitische begraafplaats = RM 41895)

	Gooseveldweg	8-8a	Boerderijcomplex waarvan de oudste bebouwing uit omstreeks 1900 dateert. Het door landbouwgronden omgeven complex vormt een vanaf de Gooseveldweg in het zicht vallend markant historisch erf met diverse bouwdelen, waaronder een T-vormige boerderij met afgewolfde zadeldaken (latere aanbouwen zonder cultuurhistorische waarden), een vrijstaande schuur met een afgewolfd zadeldak, een hooiberg en enkele kleinere schuren. In de loop van de tijd onderging de boerderij een aantal wijzigingen. De jongere erfbebouwing heeft geen bijzondere waarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Boerderijcomplex waarvan de oudste bebouwing uit omstreeks 1900 dateert. Het door landbouwgronden omgeven complex vormt een vanaf de

5.1.2e in het zicht vallend markant historisch erf met diverse bouwdelen, waaronder een T-vormige boerderij met afgewolfde zadeldaken (latere

aanbouwen zonder cultuurhistorische waarden), een vrijstaande schuur met een afgewolfd zadeldak, een hooiberg en enkele kleinere schuren. In de loop van de tijd onderging de boerderij een aantal wijzigingen. De jongere erfbebouwing heeft geen bijzondere waarde.

	Herfterlaan	bij5	Het bijbehorende pand is vervangen door nieuwbouw, maar de oude hekposten van De Belten bleven behouden. Het gaat om twee posten uit circa 1905, in oranje verblendsteen en met een dekplaat. Bij de toegang tot het terrein nemen ze een markante en in het oog vallende positie in.	□□

Cultuurhistorisch waardevol object

Adres: 5.1.2e

Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Het bijbehorende pand is vervangen door nieuwbouw, maar de oude hekposten van De Belten bleven behouden. Het gaat om twee posten uit circa 1905, in oranje verblendsteen en met een dekplaat. Bij de toegang tot het terrein nemen ze een markante en in het oog vallende positie in.

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

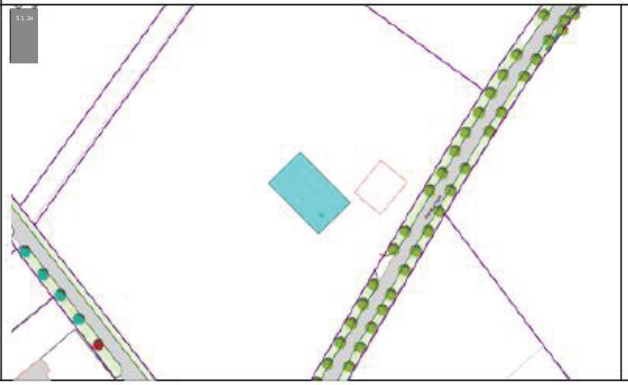
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

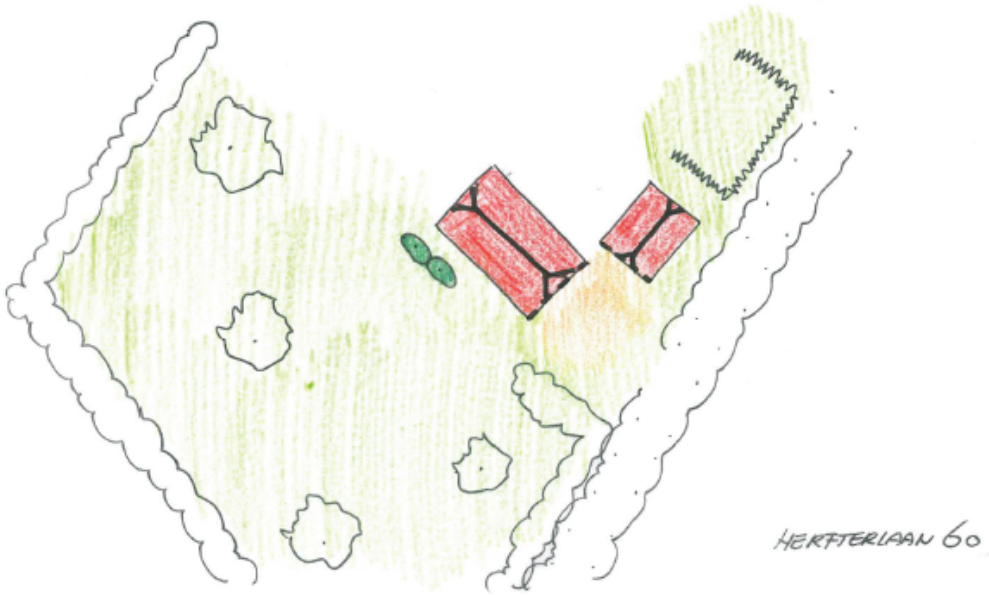
Karakterisering

Landschap Waardevol is de ligging van het agrarische erf in het kleinschalige landschap van Herfte, de ligging aan de laan. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de eenvoud van het ensemble en de inrichting van het achtererf, de weide aan de zijde en de omhaagde nutstuin aan de zijde. Waardevol zijn de knotlindes voor de gevel, de waaltjes op het achtererf. De beslotenheid doet afbreuk aan de kwaliteit van het ensemble. De solitairen in de weide geven een parkachtige sfeer. Het agrarische karakter gaat hierdoor verloren. Gebouwen Het hoofdvolume en het bijgebouw zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Waardevolle elementen zijn beide volumes en de vrijwel gesloten dakvlakken. Andere waardevolle elementen het karakteristieke materiaalgebruik, metselverband, en de gevelindeling van beide achtergevels.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, K[redacted], [redacted], [redacted], eierweg, [redacted], Erfgenamenweg, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted])	
Adres Kadastraal Bescherming	[redacted] Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de [redacted]. Het erf zelf is besloten door een aanplant van singels, losse bomen en struiken. De met eiken geflankeerde [redacted] versterkt deze besloten ligging. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume en een bijgebouw.	 

Erfstructuur	Het hoofdvolume, de boerderij is met de achtergevel georiënteerd op de H[redacted]. De nok staat haaks op de weg. Een achtererf geeft toegang tot beide gebouwen op het erf. Het bijgebouw staat parallel aan de weg met de nok evenwijdig. Het achtererf is open. De kopgevels van boerderij en het bijgebouw zijn zichtbaar. Aan de zijden van het ensemble een weide en een nutstuin. Aan de voorzijde een siertuin.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdvolume is een boerderij van het hallenhuistype met bakstenen gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en een strook dakpannen aan de onderzijde. De nok is voorzien van rode nokvorsten. De achtergevel heeft een karakteristieke indeling met baanderdeuren, staldeuren en stalramen. De boerderij heeft aan de voorzijde een (latere) uitbouw. <u>Bijgebouw</u> De schuur heeft bakstenen gevels en een zadeldak met wolfseinden en een dekking met muldenpannen. Het bijgebouw heeft een woonfunctie met moderne raam- en deurpartij in de voorgevel en stalramen in de achtergevel. Het metselwerk is opnieuw gevoegd.		

ERFSCHETS



	Herfterlaan	65	Archief- en literatuuronderzoek leverde vooralsnog geen nadere informatie op over dit markant bij een spoorwegovergang gelegen pand. Mogelijk heeft het deel uitgemaakt van de bebouwing van het landgoed Valkenberg dat al wordt genoemd in 1841-1842. In zijn opzet en vormgeving wijst dit houten woonhuis op een laat 19de- vroeg 20ste-eeuwse oorsprong. Het pand heeft een samengestelde plattegrond en is deels één- deels tweelaags, met zadeldaken. Eenvoudig sierspant. In de late 20ste eeuw onderging het pand enige ingrijpende wijzigingen die onder meer tot een aanzienlijke vergroting van de bestaande bouwmassa hebben geleid.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle*:*

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Archief- en literatuuronderzoek leverde vooralsnog geen nadere informatie op over dit markant bij een spoorwegovergang gelegen pand. Mogelijk heeft het deel uitgemaakt van de bebouwing van het landgoed Valkenberg dat al wordt genoemd in 1841-1842. In zijn opzet en vormgeving wijst dit houten woonhuis op een laat 19de- vroeg 20ste-eeuwse oorsprong. Het pand heeft een samengestelde plattegrond en is deels één- deels tweelaags, met zadeldaken. Eenvoudig sierspant. In de late 20ste eeuw onderging het pand enige ingrijpende wijzigingen die onder meer tot een aanzienlijke vergroting van de bestaande bouwmassa hebben geleid. Zie voor nadere informatie Zwolle Monumentenmagazine 2018, Europese Naam en Faam in Zwolle, 5.1.2e.

De paters, die zich vooral inzetten voor studie en onderwijs, wijden het nieuwe kloostercomplex aan de heilige [redacted]-no, de patroonheilige van scholieren en studenten en die van het vroegere Broerenklooster in de binnenstad. Het sober uitgevoerd nieuwe klooster kreeg een hoog boven de wijk oprijzende kerk in neogotische stijl. Het ontwerp voor de kerk en het klooster is het product van de samenwerking tussen de in Harlingen geboren architect [redacted] (1842-1917) en de Duitse architect [redacted] (1847-1939). Beide heren werden bijgestaan door pater [redacted] bouwkundige van de Belgische provincie van de Dominicaner orde. Uit de correspondentie over de bouw wordt niet duidelijk

Een houten huis uit het buitenland

In de periode daarna vinden we verrassend weinig buitenlandse namen in het Zwolse bouwmilieu. Het zijn vooral lokale architecten(families), die de bouwproductie voor hun rekening nemen. Wel werden enkele in het buitenland ontworpen houten huizen gebouwd, die als bouwpakket hier naartoe zijn gebracht. Zo bewoont de in Zwolle werkzame architect [redacted]z een huis dat in 1920 door een firma in Duitsland geleverd werd, waarschijnlijk de fa. Christoph & Unmack AG, uit Niesky. Al is dat niet zeker. Deze firma had een grote naam opgebouwd met houten prefab woningen. De woning heeft het uiterlijk van een Zwitsers chalet, als is het door de tijd wel wat aangepast en uitgebreid. Het Hogenhuis in Hattem is nog een tikkeltje eerder gebouwd. Deze prefab wo-



Duits houten huis als bouwpakket anno 1920 (Foto [redacted]z).



Duits houten huis als bouwpakket anno nu (Foto [redacted]).

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

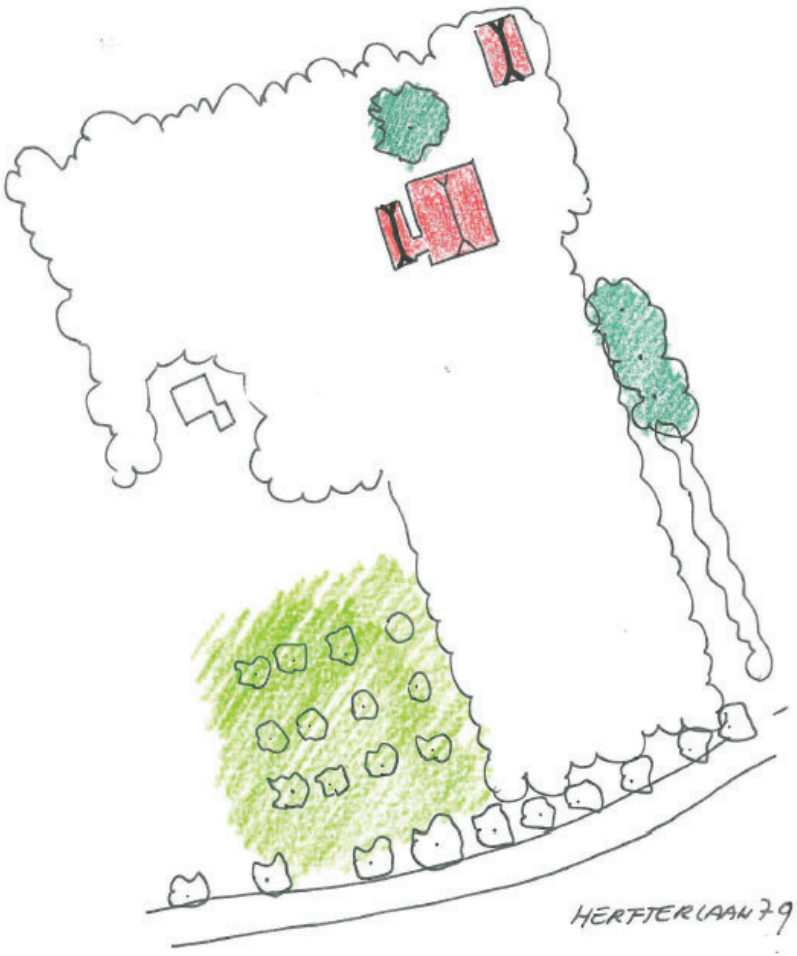
Karakterisering

Landschap Waardevol is de ligging van het erf in het kleinschalig landschap van Herfte. Waardevol is het zicht op het omringende open weidelandschap. Erfensemble en erfstructuur Waardevol zijn het hoofdvolume en de bijgebouwen als ensemble. Door de parkachtige besloten aanleg is het agrarische en streekeigen karakter verloren gegaan. De fruitgaard sluit wel aan bij het agrarische karakter. Enkele beuken zijn beeldbepalend, maar staan niet voldoende vrij om uit te groeien. Gebouwen De gebouwen zijn ook waardevol als afzonderlijk element. Van belang zijn de volumes van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, de materialisering en indeling van de gevels. Ook de gesloten dakvlakken van het bijgebouw parallel aan het hoofdgebouw en de achtergelegen schuur zijn waardevol.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding	
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, [redacted], eierweg, Heinoseweg, Enghamerweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)		
Adres Kadastraal Bescherming	[redacted] Geen		
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht		
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).		
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*			
Datering			
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de [redacted] en ingebed in een parkachtige aanleg van losse bomen, struiken, hagen en singels. Aan de wegzijde een fruitgaard. Het erf ligt op de overgang naar het open weidegebied. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, samengetrokken met een bijgebouw en twee losse bijgebouwen. De gebouwen zijn niet goed zichtbaar door de besloten ligging. Nabij het erf staat een hoogspanningsmast.		
Erfstructuur	Het hoofdvolume staat aan de achterzijde van het perceel en is met de voorzijde gericht op de weg, de nok haaks hierop. De stenen schuur staat parallel, naar achter, op de hoek van het perceel. Het erf is toegankelijk via een oprit aan de zijde. Het erf is ingeplant met bossage (bomen en struiken).		

Bebouwing	Hoofdvolume Het hoofdvolume, een bescheiden boerderij van het hallenhuistype, heeft bakstenen gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en later aangebrachte, aangekapte, halfronde dakkapellen. Bijgebouwen Het hoofdgebouw is met een tussenlid verbonden aan een kleine, parallel gesitueerde schuur met een rieten dak en rode nokvorsten. De schuur verder achterop het erf heeft bakstenen gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en rode nokvorsten. De kopse gevel heeft baanderdeuren en de zijgevel stalramen. Boven een ongeschilderde plint is de gevel wit geschilderd. De kleine schuur of bakhuisje heeft een rood pannen dak met de nok haaks op die van het hoofdvolume.		
Beplanting en water	Het erf is op een parkachtige wijze ingericht met een grote siertuin en beeldentuin. Door de aanplant zijn de gebouwen niet goed zichtbaar. Langs de oprit staat een rij met berken en vliegdennen. Aan deze zijde staan ook enkele beuken. Op het achtererf een eik. Langs de weg een fruitgaard.		
WAARDERING	Landschap Waardevol is de ligging van het erf in het kleinschalig landschap van Herfte. Waardevol is het zicht op het omringende open weidelandschap. Erfensemble en erfstructuur Waardevol zijn het hoofdvolume en de bijgebouwen als ensemble. Door de parkachtige besloten aanleg is het agrarische en streekeigen karakter verloren gegaan. De fruitgaard sluit wel aan bij het agrarische karakter. Enkele beuken zijn beeldbepalend, maar staan niet voldoende vrij om uit te groeien. Gebouwen De gebouwen zijn ook waardevol als afzonderlijk element. Van belang zijn de volumes van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, de materialisering en indeling van de gevels. Ook de gesloten dakvlakken van het bijgebouw parallel aan het hoofdgebouw en de achtergelegen schuur zijn waardevol.		

ERFSCHETS



Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

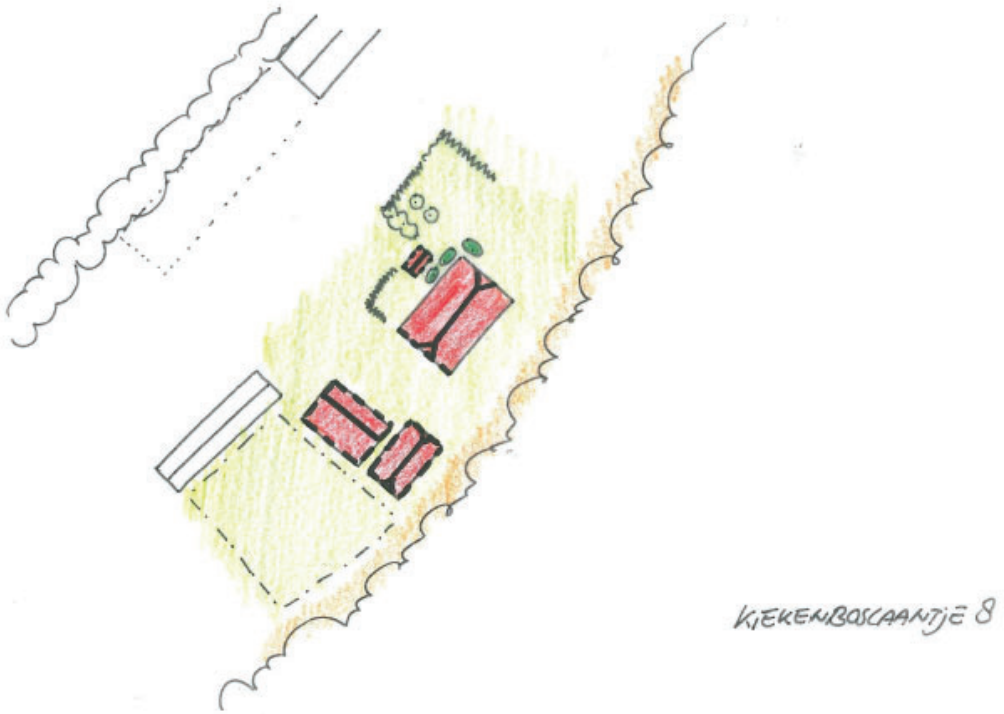
Karakterisering

Landschap De ligging van dit kleinschalige agrarische erf in Veldhoek, een omgeving van villa's met tuinaanleg, is zeer waardevol. De zandweg is waardevol als element. Erfensemble en erfstructuur De eenvoudige inrichting, de indeling in een voor- en achtererf, de transparantie van het erf, de halverharding is streekeigen en daarmee waardevol. De verzorgdheid en gaafheid draagt zeer bij aan deze waarde. De huidige beplanting past bij het tijdsbeeld van de jaren'60 (wijziging boerderij). Waardevol zijn de knotlindes op de hoek van de boerderij. Gebouwen Het hoofdvolume, de twee schuren en het bakhuis zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Waardevol zijn verder het volume het karakteristieke materiaalgebruik van de drie gebouwen, de gevels van de bijgebouwen, de achtergevel van het hoofdvolume en de nagenoeg gesloten dakvlakken. De grote schuur aan de zijde (deels afgebroken) van het erf doet afbreuk aan het erfensemble.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, 5.1.2e, 5.1.2e, Kiekenboslaantje, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e eierweg, 5.1.2e, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twen 5.1.2e eg) 5.1.2e	
Adres Kadastraal Bescherming	**Kiekenboslaantje 8** B 05984 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan het onverharde Kiekenboslaantje in Veldhoek. Het landschap is besloten door lanen, bossages, bomenrijen, losse bomen en de beplanting van villatuinen. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een bakhuis en twee houten schuren. Het erf is heel transparant van opzet. Aan de zijde noordwest zijde van het erf staan twee lage schuren. Vermoedelijk horen deze bij het erf. Eén schuur is gedeeltelijk afgebroken.	 

Beplanting en water	Een bescheiden siertuin met gazon en borders aan de voorzijde en zijde, passend bij de jaren'60 (vermoedelijk gewijzigd bij de gevelwijzigingen van de boerderij). Bijzonder zijn de knotlindes op de hoek van de boerderij. Aan deze zijde ligt ook een kleine nutstuin met fruitbomen (middelstam: komt ook meer voor in de jaren'60). Een weitje op het achtererf en voor de boerderij. Stenen langs het zandpad op de overgang naar de tuin. Een halfverharding op het achtererf van aangestampte grond met fijn puin. Grint en stenen rond de boerderij. Erfscheidingen van palen met draad en gaas.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> De ligging van dit kleinschalige agrarische erf in Veldhoek, een omgeving van villa's met tuinaanleg, is zeer waardevol. De zandweg is waardevol als element. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> De eenvoudige inrichting, de indeling in een voor- en achtererf, de transparantie van het erf, de halverharding is streekeigen en daarmee waardevol. De verzorgdheid en gaafheid draagt zeer bij aan deze waarde. De huidige beplanting past bij het tijdsbeeld van de jaren'60 (wijziging boerderij). Waardevol zijn de knotlindes op de hoek van de boerderij. <u>Gebouwen</u> Het hoofdvolume, de twee schuren en het bakhuis zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Waardevol zijn verder het volume het karakteristieke materiaalgebruik van de drie gebouwen, de gevels van de bijgebouwen, de achtergevel van het hoofdvolume en de nagenoeg gesloten dakvlakken. De grote schuur aan de zijde (deels afgebroken) van het erf doet afbreuk aan het erfensemble.		

ERFSCHETS



KIEKENBOSCAANTJE 8

	Kiekeboslaantje	16	Op de hoek van het Kiekeboslaantje en de Gooseveldweg gelegen villaatje uit circa 1900, uitgevoerd in een historiserende trant. Eénlaags opzet met dakhuis, zadeldaken en vensters met luiken. Samengestelde plattegrond. Bijbehorend smeedijzeren toegangshek. Markante en in het oog vallende hoekligging in een bijbehorende tuin. Van architectuurhistorisch belang en met belangrijke beeldwaarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Zeer hoge waarde

Karakterisering

Op de hoek van het Kiekeboslaantje en de 5.1.2e gelegen villaatje uit circa 1900, uitgevoerd in een historiserende trant. Eénlaags opzet met dakhuis, zadeldaken en vensters met luiken. Samengestelde plattegrond. Bijbehorend smeedijzeren toegangshek. Markante en in het oog vallende hoekligging in een bijbehorende tuin. Van architectuurhistorisch belang en met belangrijke beeldwaarde.

	Kuyerhuislaan	1-1a	Markant bij een bocht in de Kuyerhuislaan gelegen hallehuisboerderij met bijbehorende schuur, beide bouwdelen onder een afgewolfd zadeldak en met een rechthoekige plattegrond. Tussenliggend verbindingslid. Dit complex dateert uit 1933 en is redelijk gaaf bewaard gebleven. Karakteristiek voorbeeld van boerderijbouw uit het interbellum. Waardevol historisch ensemble, dat van architectuurhistorische betekenis is.	

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Markant bij een bocht in de 5.1.2e gelegen hallehuisboerderij met bijbehorende schuur, beide bouwdelen onder een afgewolfd zadeldak en met een rechthoekige plattegrond. Tussenliggend verbindingslid. Dit complex dateert uit 1933 en is redelijk gaaf bewaard gebleven. Karakteristiek voorbeeld van boerderijbouw uit het interbellum. Waardevol historisch ensemble, dat van architectuurhistorische betekenis is.

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

	Kuyerhuislaan	5	Ruim opgezette villa uit circa 1850, te Herfte schuin tegenover de Israëlitische begraafplaats gelegen. Het pand is uitgevoerd in een bescheiden eclectische trant. Samengestelde plattegrond, twee bouwlagen, afgeplatte schilddaken. De gevels zijn op de hoeken geleed met eenvoudige lisenen. In de loop van de tijd vonden diverse (historische) verbouwingen plaats. Koetshuis uit omstreeks 1890. Van belangrijke architectuurhistorische waarde. Hoge beeld- en ensemblewaarde, zeker ook vanwege het historisch-ruimtelijke beeld van het betreffende deel van de Kuyerhuislaan.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Zeer hoge waarde

Karakterisering

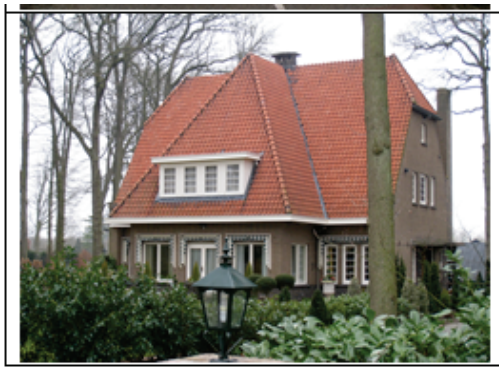
Ruim opgezette villa uit circa 1850, te Herfte schuin tegenover de Israëlitische begraafplaats gelegen. Het pand is uitgevoerd in een bescheiden eclectische trant. Samengestelde plattegrond, twee bouwlagen, afgeplatte schilddaken. De gevels zijn op de hoeken geleed met eenvoudige lisenen. In de loop van de tijd vonden diverse (historische) verbouwingen plaats. Koetshuis uit omstreeks 1890. Van belangrijke architectuurhistorische waarde. Hoge beeld- en ensemblewaarde, zeker ook vanwege het historisch-ruimtelijke beeld van het betreffende deel van de 5.1.2e .

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

	Kuyerhuislaan	9	In Herfte gelegen en ruim opgezette villa uit 1930, uitgevoerd in een zakelijke trant, mogelijk naar een ontwerp van P.A. Lankhorst. Het pand heeft een expressieve en met rode pannen gedekte kap met wolfeinden. Samengestelde plattegrond, één bouwlaag, bakstenen gevels en hoge schoorsteen. Zowel vanaf de Kuyerhuislaan als het Kiekeboslaantje neemlt dit in een ruime tuin gelegen object een in het oog vallende positie in, met hoge beeldwaarde. Tevens van architectuurhistorisch belang.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Zeer hoge waarde

Karakterisering

In Herfte gelegen en ruim opgezette villa uit 1930, uitgevoerd in een zakelijke trant, mogelijk naar een ontwerp van 5.1.2e. Het pand heeft een expressieve en met rode pannen gedekte kap met wolfeinden. Samengestelde plattegrond, één bouwlaag, bakstenen gevels en hoge schoorsteen. Zowel vanaf de 5.1.2e als het Kiekeboslaantje neemlt dit in een ruime tuin gelegen object een in het oog vallende positie in, met hoge beeldwaarde. Tevens van architectuurhistorisch belang.

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

	Kuyerhuislaan	14T	Trafohuisje dat zich te Herfte vlakbij de Israëlitische begraafplaats bevindt, schuin tegenover de Gooseveldweg. Het object dateert uit omstreeks 1935, en bestaat uit een éénlaags huisje met een rechthoekige plattegrond en een schilddak dat met losanges is gedekt. Dit laatste is voor een dergelijk huisje tamelijk uitzonderlijk. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorische en beeldbepalende waarde. Als onderdeel van een strook met historische bebouwing is er bovendien sprake van ensemblewaarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Trafohuisje dat zich te Herfte vlakbij de Israëlitische begraafplaats bevindt, schuin tegenover de 5.1.2e. Het object dateert uit omstreeks 1935, en bestaat uit een éénlaags huisje met een rechthoekige plattegrond en een schilddak dat met losanges is gedekt. Dit laatste is voor een dergelijk huisje tamelijk uitzonderlijk. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorische en beeldbepalende waarde. Als onderdeel van een strook met historische bebouwing is er bovendien sprake van ensemblewaarde.

	Kuyerhuislaan	19	Markant op de hoek van het Roodhuizerpad gelegen T-boerderij uit het midden van de 19de eeuw, met bijbehorende vrijstaande schuur. Recent gerenoveerd en deels vernieuwd. De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en pannengedekte daken. Op het voorhuis een schilddak, verder een afgewolfd zadeldak. Rechthoekige schuur met een afgewolfd zadeldak met rietdekking. Door zijn locatie vertegenwoordigt het complex belangrijke beeldwaarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Markant op de hoek van het 5.1.2e gelegen T-boerderij uit het midden van de 19de eeuw, met bijbehorende vrijstaande schuur. Recent gerenoveerd en deels vernieuwd. De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en pannengedekte daken. Op het voorhuis een schilddak, verder een afgewolfd zadeldak. Rechthoekige schuur met een afgewolfd zadeldak met rietdekking. Door zijn locatie vertegenwoordigt het complex belangrijke beeldwaarde.

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

	Kuyerhuislaan	22-24-26	De Kuyerhuislaan in Berkum-Veldhoek heette vroeger de Watersteeg, tot 1967 deel uitmakende van het Zwollerkerspel. De hier nog steeds landelijk gelegen villa Huize De Helmhorst dateert uit de vroege 20ste eeuw en is gebouwd i.o.v. mr. M.J. Zebinden-Baggerman. In 1929 verkocht aan J.C. Berk uit Kampen, directeur van de B.K.-fabriek, die het pand liet verbouwen. Later eigendom van de familie Sollewijn Gelpke die het huis rond 1980 liet vergroten. Tweelaags opzet met roodgedekte schilddaken. Bijbehorend boerderijcomplex uit circa 1935. De boerderij is opgezet volgens het T-type, met één bouwlaag, een schilddak (voorhuis) en een afgewolfd zadeldak (deel).Gaaf bewaard gebleven ensemble dat van architectuur- en cultuurhistorisch belang is, als een belangrijke verwijzing naar de oude landgoedcultuur in het Zwolse buitengebied.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Zeer hoge waarde

Karakterisering

De 5.1.2e in Berkum-Veldhoek heette vroeger de Watersteeg, tot 1967 deel uitmakende van het Zwollerkerspel. De hier nog steeds landelijk gelegen villa Huize De Helmhorst dateert uit de vroege 20ste eeuw en is gebouwd i.o.v. 5.1.2e. In 1929 verkocht aan 5.1.2e uit Kampen, directeur van de B.K.-fabriek, die het pand liet verbouwen. Later eigendom van de familie 5.1.2e die het huis rond 1980 liet vergroten. Tweelaags opzet met roodgedekte schilddaken. Bijbehorend boerderijcomplex uit circa 1935. De boerderij is opgezet volgens het T-type, met één bouwlaag, een schilddak (voorhuis) en een afgewolfd zadeldak (deel).Gaaf bewaard gebleven ensemble dat van architectuur- en cultuurhistorisch belang is, als een belangrijke verwijzing naar de oude landgoedcultuur in het Zwolse buitengebied.

	Kuyerhuislaan	33-33a	Aan een aftakking van de Kuyerhuislaan gelegen hallehuisboerderijtje uit circa 1870, met een afgewolfd zadeldak en vensters met luiken en veelruits ramen. Rechthoekige plattegrond en één bouwlaag. Enige vernieuwingen. Het erf neemt een markante positie in, binnen het hoevenlandschap direct ten zuiden van de bebouwde kom van Berkum. Belangrijke beeld- en ensemblewaarde, zeker ook in combinatie met de nabijgelegen boerderijen.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Aan een aftakking van de 5.1.2e gelegen hallehuisboerderijtje uit circa 1870, met een afgewolfd zadeldak en vensters met luiken en veelruits ramen. Rechthoekige plattegrond en één bouwlaag. Enige vernieuwingen. Het erf neemt een markante positie in, binnen het hoevenlandschap direct ten zuiden van de bebouwde kom van Berkum. Belangrijke beeld- en ensemblewaarde, zeker ook in combinatie met de nabijgelegen boerderijen.

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

BAG-ID verblijfsobject: 0193010000047216

X-coördinaat:

Y-coördinaat:

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

	Kuyerhuislaan	bij 33	Aan het doorgaande tracé bij de aftakking richting de boerderij op de nrs. 33-33a bevinden zich deze historische toegangsposten van het verdwenen huis Vechterdam. Dit huis is reeds in 1873 gesloopt. De twee als gecanneleerde zuilen uitgevoede posten dateren vermoedelijk uit omstreeks 1800. Ze zijn een belangrijke verwijzing naar één van de verdwenen buitenplaatsen in de omgeving van Berkum.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

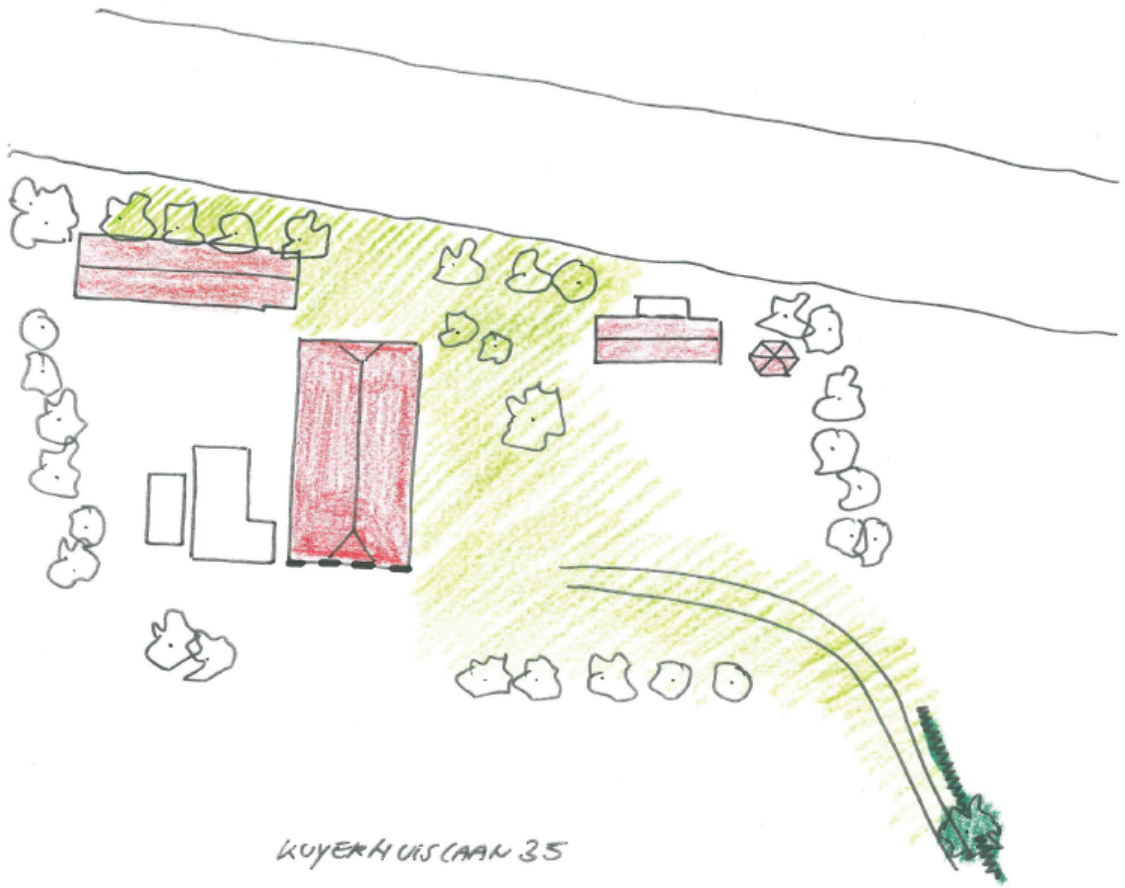
Karakterisering

Landschap Het erf is zeer waardevol als ‘agrarisch’ erf in de stadsrand van Zwolle. Waardevol is het reliëfrijke, kleinschalige landschap, de verhoogde ligging van het erf aan de Nieuwe Vecht. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw met bijgebouwen. Waardevol is de eenvoud van de inrichting met grote grasvlakken aan de zijde, een kleine fruitgaarde. De siertuin is relatief bescheiden en ligt voor de voorgevel van de boerderij. Waardevol is de beplanting van losse bomen op het erf en de haag langs de toerit. Deze aanplant versterkt de kleinschaligheid van het landschap. Het erf is niet goed genoeg zichtbaar om de waarde van de bomen op zich te bepalen. Door een aanplant aan alle zijden is de structuur van een voor- en achtererf minder herkenbaar. Het agrarische, streekeigen karakter is hierdoor gedeeltelijk verloren gegaan. De beplanting bestaat wel uit streekeigen soorten. Gebouwen Het hoofdgebouw, de kapschuren en de hooiberg vormen een waardevol ensemble. Het hoofdgebouw is waardevol als afzonderlijk volume. Waardevolle element is de achtergevel.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, [redacted], [redacted], Kiekenboslaantje, [redacted], [redacted], [redacted], eierweg, [redacted] Erfgenamenweg, [redacted], [redacted], Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	[redacted] [redacted] Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2013 2013 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering	Vermoedelijk ouder erf en boerderij	
Erfensemble	Het ensemble is, iets verhoogd, gelegen aan de oostrand van de stad Zwolle, ten zuiden van Berkum. Het erf ligt op de rand van een zandrug aan de Nieuwe Vecht. Het dal van de Westervekldsche Aa ligt ten westen. Het erf draagt de naam Vechterdam. Het landschap is reliëfrijk en kleinschalig. Meerdere erven liggen verspreid bijeen waarvan enkele beeldbepalend zijn. Het erf is gelegen aan een doodlopende weg (eigen weg). Het erf is aan alle zijden ingebed in beplanting van bomen en struiken. Het erfensemble is slecht zichtbaar vanaf de openbare weg. Het ensemble bestaat uit een hoofdgebouw, kapschuur, schuur, kippenschuur, hooiberg en enkele kleine schuurtjes.	 

Erfstructuur	De boerderij is met de voorzijde gericht op de Nieuwe Vecht. Aan de westzijde staan diverse klein schuren. Aan de oostzijde een kleine schuur met hooiberg. Aan de oostzijde van de boerderij ligt een grasveld. Nabij het water een kleine fruitgaarde. De toegangsweg is beplant met enkele losse bomen en een haag. De toegang wordt gemarkeerd door witte pilaren met de naam 'Vechterdam'.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Langhuisboerderij met bakstenen gevel en een zadeldak met donkere pannen en wolfseinden. De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een segmentboogvormige baandeuren met een stalraam en staldeur aan weerszijden. De zijgevel is verbouwd en voorzien van grotere vensters en een glaspui in het woongedeelte. In het dak is een reeks dakvensters aangebracht. <u>Kapschuur</u> Lange kapschuur met houten geveldelen en golfplaten dakdekking. <u>Kapschuur</u> Moderne houten kapschuur. <u>Kippenschuur</u> Golfplaten kippenschuur met deel houten wanden. <u>Hooiberg</u> Zeskantige hooiberg met golfplaten dekking.		

ERFSCHETS



	Kuyerhuislaan	bij 50	Waar de Kuyerhuislaan aansluit op de Tussen de Verlaten bleef op het terrein van Kuyerhuislaan 50 dit gietijzeren tekstbord bewaard, dat vermoedelijk uit omstreeks 1875 dateert en deel uitmaakte van het terrein van de verdwenen boerderij Catharina Hove of Catharinahoeve (hier nu een laat 20ste-eeuwse villa). Mogelijk gegoten door de bekende Zwolse ijzergieterij van Wispelweij. De tekst op het bord maant de passant om het terrein niet te betreden. Van cultuurhistorisch belang.	□□

Cultuurhistorisch waardevol object

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Waar de 5.1.2e aansluit op de Tussen de Verlaten bleef op het terrein van 5.1.2e dit gietijzeren tekstbord bewaard, dat vermoedelijk uit omstreeks 1875 dateert en deel uitmaakte van het terrein van de verdwenen boerderij Catharina Hove of Catharinahoeve (hier nu een laat 20ste-eeuwse villa). Mogelijk gegoten door de bekende Zwolse ijzergieterij van Wispelweij. De tekst op het bord maant de passant om het terrein niet te betreden. Van cultuurhistorisch belang.

	Maatgravenweg/Hooiweg	z.n.	Over de Overijsselsche Vecht, vlakbij Berkum gelegen spoorbrug, dichtbij de Maatgravenweg. De brug is in 1867 gebouwd, en maakt deel uit van de spoorverbinding Zwolle-Meppel. Tijdens de Tweede Wereldoorlog opgeblazen, en daarna hersteld met gebruikmaking van brugrestanten die van elders afkomstig waren. In 1993 deels vernieuwd met een moderne stalen brug. Aan de oorspronkelijke opzet als een kraanbrug herinneren de twee dicht bij elkaar geplaatste pijlers middenin de rivier.	

Adres:
Ma 5.1.2e Hooiweg

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:
Hoge waarde

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde
	Sorghvlietweg	6-8	Boerderijcomplex uit omstreeks 1905. De boerderij is gelegen tegen de achtergrond van de bosrijke omgeving van Herfte. Opgezet volgens het T-huistype, met een voorhuis met een pannengedekt schilddak, één bouwlaag en onder segmentbogen gevatte vensters. De bogen zijn in kleurige verblendsteen gemetseld. Gaaf bewaard gebleven karakter. Combinatie met enkele leilinden en een forse solitair. Architectuurhistorisch van belang en met beeldwaarde. De jongere erfbebouwing heeft geen bijzondere waarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Boerderijcomplex uit omstreeks 1905. De boerderij is gelegen tegen de achtergrond van de bosrijke omgeving van Herfte. Opgezet volgens het T-huistype, met een voorhuis met een pannengedekt schilddak, één bouwlaag en onder segmentbogen gevatte vensters. De bogen zijn in kleurige verblendsteen gemetseld. Gaaf bewaard gebleven karakter. Combinatie met enkele leilinden en een forse solitair. Architectuurhistorisch van belang en met beeldwaarde. De jongere erfbebouwing heeft geen bijzondere waarde.

Wijthmen en Zalne

Buitengebied Wijthem/Zalné

- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e

Lijst met Rijks- en gemeentelijke monumenten

- 5.1.2e (Boschwijk koetshuis = RM 528230)
- 5.1.2e (Boschwijk tuin- en parkaanleg = RM 528225)
- 5.1.2e (Boschwijk prieel = RM 528226)
- 5.1.2e (Boschwijk hek hoofdentree = RM 528227)
- 5.1.2e (Boschwijk hek rechtertoegang = RM 528228)
- 5.1.2e (Boschwijk leeuwen = RM 528229)
- 5.1.2e (Boschwijk hek koetshuis = RM 528231)
- 5.1.2e (Boschwijk moestuinmuur = RM 528232)
- 5.1.2e (Boschwijk koude bakken = RM 528233)
- 5.1.2e (Boschwijk hoofdgebouw = RM 528224)
- 5.1.2e (Soeslo parkaanleg = RM 527187)
- 5.1.2e (Soeslo hoofdhuis = RM 527188)

- 5.1.2e (Soeslo koetshuis/dienstwoning = RM 527189)
- 5.1.2e (Soeslo hooiberg I = RM 527191)
- 5.1.2e (Soeslo hooiberg II = RM 527192)
- 5.1.2e (Soeslo tuinmuur en schuurtje = RM 527193)
- 5.1.2e (Soeslo tuinmuur II = RM 527194)
- 5.1.2e (Soeslo kweekbak = RM 527195)
- 5.1.2e (Soeslo boerderij = RM 527190)
- 5.1.2e (café De Mol = RM 41913)
- 5.1.2e (buitenplaats De Horte = RM 530069)
- 5.1.2e (boerderij = RM 41905)

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Landschap Waardevol is de verhoogde ligging in het open weidelandschap (vermoedelijk oude plek). Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de eenvoud van het erf, het ensemble van hoofdgebouw met bijgebouwen. Waardevol zijn de solitairen op het voor- en achtererf. De nieuwe woning naast de boerderij doet afbreuk aan het ensemble. Gebouwen Waardevol is het volume van het hoofdgebouw met gesloten dakvlakken. Het volume en het gesloten dakvlak van de schuur zijn eveneens waardevol.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, 5.1.2e, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, 5.1.2e, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	5.1.2e AB 00207 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering	Vermoedelijk ouder erf en boerderij	
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan een doodlopende zijtak van de Eierweg. Het ensemble is slecht zichtbaar door de aanwezigheid van een burgerwoning aan de westzijde van het erf en door de hoge beplanting op het erf zelf. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume (op een terp gelegen), een kleinere schuur en een kapschuur. De beplanting bestaat uit enkele markante solitairen, enkele fruitbomen, singels, (sier)struiken, hagen en gras. Het erf is verknoopt met het landschap door de perceelsbeplanting van knotwilgen en singels.	

Erfstructuur	Het hoofdvolume, de boerderij, staat met de achtergevel naar de weg. De kleinere schuur staat parallel, vlak tegen de boerderij. Aan de weg staat een kapschuur met de nokrichting parallel aan de weg. Het erf is toegankelijk vanaf de achterzijde via een slingerende klinkerweg. Het erf is zeer sober ingericht. Een siertuin (voor- en achtererf) is niet herkenbaar aanwezig. Aan de oostzijde ligt een open weide, vermoedelijk een fruitgaard. Op het achtererf staan enkele sierstruiken.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdvolume heeft een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en gesloten dakvlakken. <u>Schuur</u> De schuur heeft eveneens een pannen dak en is middels een nieuw tussenlid verbonden met het hoofdvolume. <u>Kapschuur</u> De kapschuur is gedekt met rode pannen. De gevels bestaan uit betonplaten.		

Beplanting en water	Het voorerf en de zijde van het erf zijn besloten door solitaire bomen waaronder verschillende eiken, een vliegden en eik. Een kastanje, beuk en walnoot op het achtererf.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de verhoogde ligging in het open weidelandschap (vermoedelijk oude plek). <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is de eenvoud van het erf, het ensemble van hoofdgebouw met bijgebouwen. Waardevol zijn de solitairen op het voor- en achtererf. De nieuwe woning naast de boerderij doet afbreuk aan het ensemble. <u>Gebouwen</u> Waardevol is het volume van het hoofdgebouw met gesloten dakvlakken. Het volume en het gesloten dakvlak van de schuur zijn eveneens waardevol.		

ERFSCHETS



	Erfgenamenweg	12	Dit boerenerf ligt op enige afstand van de openbare weg en maakt deel uit van de verspreide agrarische bebouwing in het buitengebied van Wijthmen. Het gaat om een T-boerderij uit omstreeks 1875, waarvan de deel op de weg is gericht. De boerderij is éénlaags en heeft afgewolfde zadeldaken met rietdekking. Middenlangsdeel met brede inrit en opzij gelegen staldeuren. Op het erf bevinden zich enkele vrijstaande historische bijgebouwen, waaronder een hooiberg. Waardevol historisch erf met beeldwaarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Dit boerenerf ligt op enige afstand van de openbare weg en maakt deel uit van de verspreide agrarische bebouwing in het buitengebied van Wijthmen. Het gaat om een T-boerderij uit omstreeks 1875, waarvan de deel op de weg is gericht. De boerderij is éénlaags en heeft afgewolfde zadeldaken met rietdekking. Middenlangsdeel met brede inrit en opzij gelegen staldeuren. Op het erf bevinden zich enkele vrijstaande historische bijgebouwen, waaronder een hooiberg. Waardevol historisch erf met beeldwaarde.

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

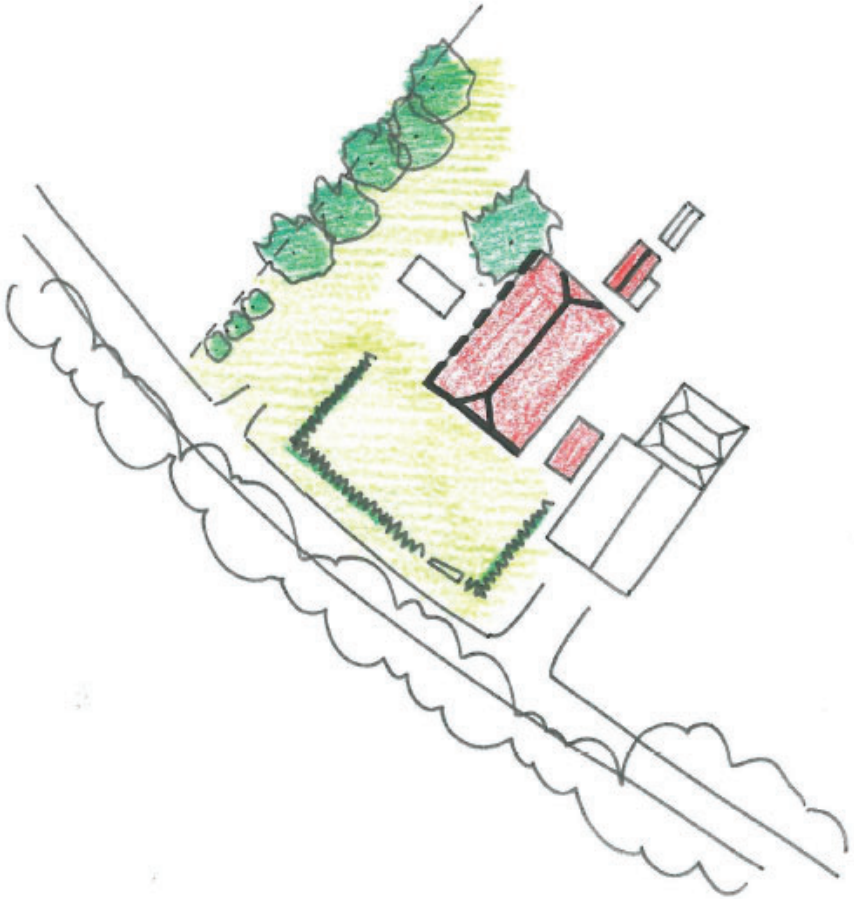
Landschap Waardevol is de ligging van het erf in de dorpsrand, omgeven door weiden. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de erfstructuur van een voor- en achtererf, de rij met monumentale eiken aan de zijde van het erf, de solitaire linde en de haag van liguster. Deze structuur en type beplanting is streekeigen. Het agrarische karakter is gedeeltelijk verloren gegaan door de grote siertuin aan de voorzijde. Door de plaatsing van de nieuwe stenen schuur is het zicht op de boerderij vanaf de noordzijde verloren gegaan. Gebouwen Waardevol is het hoofdvolume, de boerderij, samen met de bijgebouwen en vooral het schuurtje of bakhuisje erachter. Waardevolle elementen van het hoofdvolume zijn de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kap met riet en traditionele details zoals de windveren. Waardevolle elementen van het bakhuisje zijn de hoofdvorm, het materiaalgebruik zoals de kap met rietdekking.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, 5.1.2e, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, 5.1.2e, 5.1.2e, Herfterlaan, eierweg, 5.1.2e, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	5.1.2e **0 – 20a** AB 00394 en 00690 en 00691 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de Erfgenamenweg aan de rand van het dorp. De beplanting op het erf is vrij transparant. Aan de zuidoostzijde een rij met monumentale eiken. Aan de voorzijde een siertuin, omhaagd. Het erf wordt begrensd door weiden. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een stenen schuur, een kapschuur en enkele kleine schuurtjes, (voormalig bakhuisje achter de boerderij) Langs de (paarden)weiden een hekwerk met palen en latwerk.	

Erfstructuur	Het hoofdvolume staat met de voorzijde naar de weg. Een stenen schuur parallel, geplaatst voorbij de voorgevel van de boerderij, twee kleine schuurtjes haaks hierop, een kapschuur in het verlengde van de boerderij alsook twee kleine schuurtjes achter de boerderij. Voor de boerderij een omhaagde siertuin. Aan de zuidoostzijde een bomenrij. Het erf heeft één toegang. Ook de schuur aan de noordwestzijde is vanaf de weg te bereiken.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> De boerderij van het hallenhuistype heeft gevels van donkerrode baksteen en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en rode nokvorsten. De voorgevel is voorzien van vensters met smalle luiken en gedecoreerde windveren. In het rechter dakvlak is een reeks daklichten aangebracht, in het linker een aangekapte dakkapel. <u>Bijgebouwen</u> De grote schuur parallel aan de boerderij heeft bakstenen gevels en houten beschot in de voorgevel en een zadeldak met golfplaten. De zijgevels hebben vier stalramen op rij. De houten schuur (tuinhuisje of vm. kippenhok) hiertussen is groen geschilderd en heeft een zadeldak. De twee kleine schuren achter de grote schuur hebben bakstenen gevels en golfplaat op het zadeldak. Het bijgebouwtje (bakhuisje) achter de boerderij heeft een zadeldak met rietdekking.		

Beplanting en water	Aan de oostzijde een rij met monumentale eiken in het gras. Een rij met bessenstruiken langs de toerit van het erf. Een solitaire linde op het zijerf. Een grote siertuin voor de gevel omhaagd met liguster en een klein houten hekje. In de tuin een prunus, bolesdoorn, sierborders en gazon. Een wit houten sierhekwerk aan de voorzijde.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging van het erf in de dorpsrand, omgeven door weiden. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is de erfstructuur van een voor- en achtererf, de rij met monumentale eiken aan de zijde van het erf, de solitaire linde en de haag van liguster. Deze structuur en type beplanting is streekeigen. Het agrarische karakter is gedeeltelijk verloren gegaan door de grote siertuin aan de voorzijde. Door de plaatsing van de nieuwe stenen schuur is het zicht op de boerderij vanaf de noordzijde verloren gegaan. <u>Gebouwen</u> Waardevol is het hoofdvolume, de boerderij, samen met de bijgebouwen en vooral het schuurtje of bakhuisje erachter. Waardevolle elementen van het hoofdvolume zijn de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kap met riet en traditionele details zoals de windveren. Waardevolle elementen van het bakhuisje zijn de hoofdvorm, het materiaalgebruik zoals de kap met rietdekking.		

ERFSCHETS



ERFGENAAMWEG
20-22

	Erfgenamenweg	27	In het buitengebied van Wijthmen gelegen boerderijtje uit circa 1875, opgezet volgens het T-type, met schild- en afgewolfde zadeldaken met rietdekking. Bakstenen gevels. Het evenwijdig aan de openbare weg gelegen voorhuis heeft een asymmetrische voorgevelindeling. Vensters met strekken en luiken. Ingrijpend gerenoveerd, maar met behoud van het authentieke karakter. Van architectuurhistorische waarde en van beeldwaarde.	

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

In het buitengebied van Wijthmen gelegen boerderijtje uit circa 1875, opgezet volgens het T-type, met schild- en afgewolfde zadeldaken met rietdekking. Bakstenen gevels. Het evenwijdig aan de openbare weg gelegen voorhuis heeft een asymmetrische voorgevelindeling. Vensters met strekken en luiken. Ingrijpend gerenoveerd, maar met behoud van het authentieke karakter. Van architectuurhistorische waarde en van beeldwaarde.

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

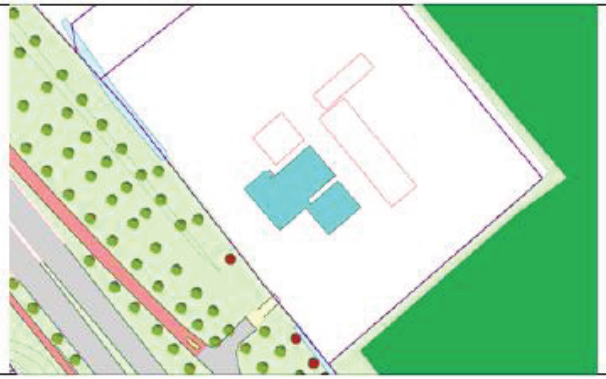
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Landschap Waardevol is de ligging aan de doorgaande weg met een gaarde van eiken aan de voorzijde. Door de bossages rondom is het agrarische karakter deels verloren gegaan. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de heldere erfstructuur met een voor- en achtererf: bescheiden siertuin en weides aan de zijden. Waardevol zijn de monumentale bomen: eiken en kastanjes. Waardevol is de knotlinde voor de gevel. Waardevol is het ensemble van de T-boerderij met parallel de twee stenen schuren. Waardevol is de transparantie van het erf en het streekeigen karakter. Gebouwen Waardevol is het ensemble van de T-boerderij met de twee stenen schuren parallel eraan. Deze opzet is streekeigen. Waardevol zijn eveneens de hoofdvormen van de twee stenen schuren en de Tboerderij, de sobere architectuur van de gevels van de schuren en het voorhuis, en het gesloten dakvlak van de deel en van de schuur aan de linker kant van het hoofdgebouw.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, [redacted], [redacted], [redacted] eierweg, [redacted], Erfgenamenweg, Oude [redacted] emerweg, [redacted] Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	[redacted] M 01039 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	

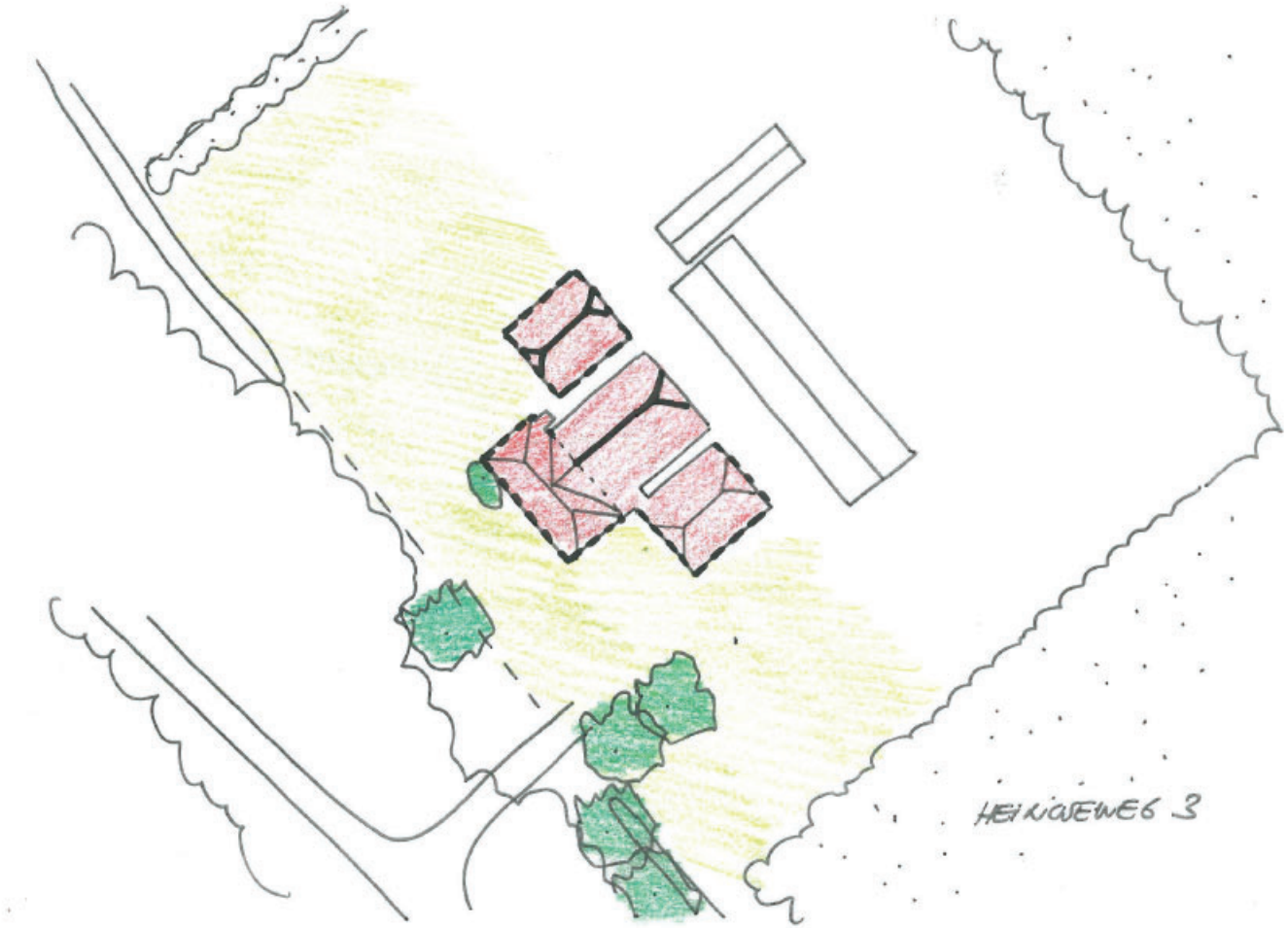
BESCHRIJVING
zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen

Datering			
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de [redacted] hier een parallelweg. Het erf is goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg. Het erf is besloten door een gaarde van eiken aan de voorzijde langs de weg (waarvan enkele monumentaal) en aan de zijden een bos (jong aangeplant). Het erf zelf is vrij open. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met links en rechts een stenen schuur en twee losse schuren.		

Erfstructuur	Het hoofdvolume, een T- boerderij, staat met de voorzijde naar de weg. De twee stenen schuren staan parallel aan de boerderij, ter hoogte van de deel. Achter het hoofdvolume een kapschuur haaks geplaatst en een losse schuur in het verlengde van de boerderij. Naast de stenen schuur aan de noordwest zijde een hooiberg. Alleen het dak is nog aanwezig. Het erf heeft een toegang. Bij de toegang staan drie losse, monumentale. Het voorerf bestaat uit een siertuin. Op de erfgrens aan de voorzijde en de zijde zijn onlangs enkele nieuwe losse struiken en singels aangebracht. Aan de zijden van het erf liggen weiden. Op het achtererf liggen de kuilvierplaten en hooibalen.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdvolume is een T-boerderij met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekt dak. Het voorhuis heeft hoge vensters met luiken, muurankers onder de daklijst en nieuwe aangekapte dakkapellen net boven de dakrand. <u>Bijgebouwen</u> Links en rechts van de boerderij staat ter hoogte van de deel een bakstenen schuur met zadeldak en wolfseinden. Links een vrij gave schuur met grijze pan en rechte daklijst, en stalramen en hooiluik, rechts met windveren met schulprand en golfplaten dak. Achter de stenen schuur aan de noordwest zijde een schuur met houten beschot, rabat idee, en een dak van golfplaat. Haaks op de boerderij en lange kapschuur met een dak van golfplaat en gevels van damwand. Naast de stenen schuur ligt het dak van een hooiberg, van golfplaat. Palen zijn niet zichtbaar.		
Beplanting en water	Op het erf nabij de ingang enkel solitaire, monumentale bomen: een eik en twee kastanjes. Deze bomen vormen samen met de monumentale eiken bij de weg een mooie toegang tot het erf. Aan de zijden een jonge aanplant van losse struiken en een singel met streekeigen plantmateriaal. Voor de gevel een bescheiden siertuin met borders en een gazon. Voor de gevel een knotlinde (jong aangeplant).		

WAARDERING	Landschap Waardevol is de ligging aan de doorgaande weg met een gaarde van eiken aan de voorzijde. Door de bossages rondom is het agrarische karakter deels verloren gegaan. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de heldere erfstructuur met een voor- en achtererf: bescheiden siertuin en weides aan de zijden. Waardevol zijn de monumentale bomen: eiken en kastanjes. Waardevol is de knotlinde voor de gevel. Waardevol is het ensemble van de T-boerderij met parallel de twee stenen schuren. Waardevol is de transparantie van het erf en het streekeigen karakter. Gebouwen Waardevol is het ensemble van de T-boerderij met de twee stenen schuren parallel eraan. Deze opzet is streekeigen. Waardevol zijn eveneens de hoofdvormen van de twee stenen schuren en de T-boerderij, de sobere architectuur van de gevels van de schuren en het voorhuis, en het gesloten dakvlak van de deel en van de schuur aan de linker kant van het hoofdgebouw.		

ERFSCHETS



	Heinoseweg	6	Huize Zalné is in 1922 gebouwd en zowel in de hoofdvorm als de detaillering overwegend gaaf bewaard gebleven. Op de bestektekening staat de naam G.W. Bos uit Velp (Gld.) vermeld, maar het is vooralsnog niet duidelijk of dit de aanvrager en/of de architect is. Huize Zalné is bekend van notaris Erftemeijer die er in de jaren 1960 woonde. Het pand heeft een samengestelde plattegrond en is tweelaags, met gevels in schoonmetselwerk en in pleisterwerk. Roodgedekte kap. Van architectuurhistorisch belang. Het in een lommerrijke context en aan de rand van de bebouwde kom gesitueerde bouwwerk is bovendien van beeldbepalende betekenis. Door zijn naam verwijst het pand naar de oude buurtschap Zalné en naar een al in de 16de eeuw genoemde havezate. Cultuurhistorisch waardevol.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Zeer hoge waarde

Karakterisering

Huize Zalné is in 1922 gebouwd en zowel in de hoofdvorm als de detaillering overwegend gaaf bewaard gebleven. Op de bestektekening staat de naam 5.1.2e uit Velp (Gld.) vermeld, maar het is vooralsnog niet duidelijk of dit de aanvrager en/of de architect is. Huize Zalné is bekend van notaris 5.1.2e die er in de jaren 1960 woonde. Het pand heeft een samengestelde plattegrond en is tweelaags, met gevels in schoonmetselwerk en in pleisterwerk. Roodgedekte kap. Van architectuurhistorisch belang. Het in een lommerrijke context en aan de rand van de bebouwde kom gesitueerde bouwwerk is bovendien van beeldbepalende betekenis. Door zijn naam verwijst het pand naar de oude buurtschap Zalné en naar een al in de 16de eeuw genoemde havezate. Cultuurhistorisch waardevol.

	Heinoseweg	34	Vroeg naoorlogs kerkje (hervormde gemeente Rehoboth), waarvoor ds. Van Noppen in 1949 de eerste steen legde. Het gebouwtje is opgezet als een eenvoudige zaalkerk met een zadeldak en een dakruiter met spits. Latere uitbreidingen, waaronder een nevenruimte en een portaal. Markant gelegen naast het als een RM beschermde boerderij/herbergcomplex van café De Mol (Heinoseweg 32). Cultuurhistorisch waardevol, met belangrijke beeldwaarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Vroeg naoorlogs kerkje (hervormde gemeente Rehoboth), waarvoor 5.1.2e in 1949 de eerste steen legde. Het gebouwtje is opgezet als een eenvoudige zaalkerk met een zadeldak en een dakruiter met spits. Latere uitbreidingen, waaronder een nevenruimte en een portaal. Markant gelegen naast het als een RM beschermde boerderij/herbergcomplex van café De Mol. Cultuurhistorisch waardevol, met belangrijke beeldwaarde.

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

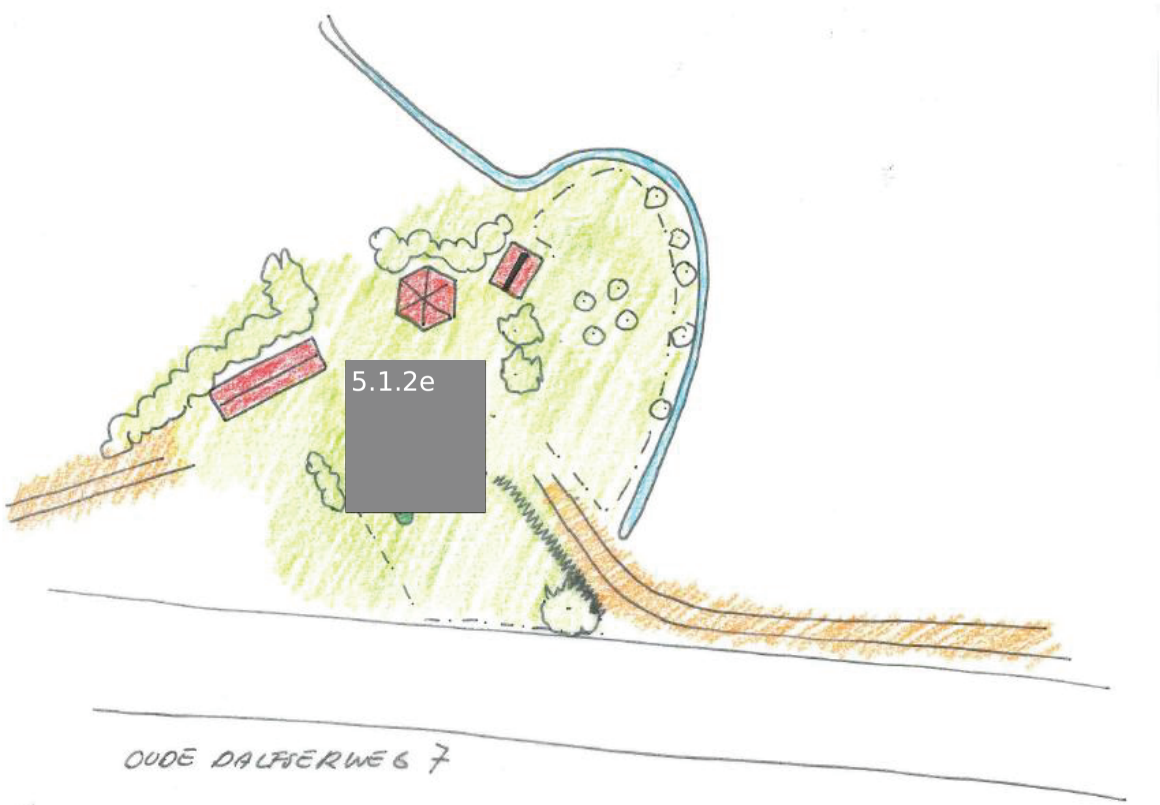
Landschap Waardevol is de ligging van het agrarisch erf in het open landschap van weiden en akkers. Het erf is onderdeel van de erven in de buurtschap Herfte, een waardevol kleinschalig landschap. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is het ensemble van boerderij met diverse typen bijgebouwen. Waardevol is het agrarische karakter, de heldere structuur in een voor- en achtererf en de transparantie en eenvoud van de erfinrichting. Dit is streekeigen. Waardevol zijn het karrenspoor/graspad en de knotlindes voor de gevel, en de sloot als overgang van hoog naar laag. Gebouwen Waardevol als los element zijn de boerderij, het bakhuisje en de houten schuur. De hooiberg en kippenhok dragen bij aan het ensemble, maar zijn op zich niet waardevol. Verder zijn van waarde de volumes van de boerderij, het bakhuis en de houten schuur, het materiaalgebruik, en het nagenoeg gesloten dakvlak van het hoofdvolume.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, 5.1.2e, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, 5.1.2e, 5.1.2e, Herfterlaan, eierweg, 5.1.2e, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, 5.1.2e Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	5.1.2e 5.1.2e Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen in het kleinschalig landschap van Herfte. Het erf ligt aan de spoorlijn Zwolle - Coevorden. Het erf is toegankelijk over een karrenspoor dat loopt vanaf de Oude Dalfserweg. De beplanting op het erf is transparant van opzet en bestaat uit enkele losse bomen, hagen en een singel. Het erf is gelegen in ene openlandschap en is omgeven door weiden en akkers. Meer ten westen is het landschap besloten. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een bakhuisje, een kippenschuur, een schuur en een hooiberg.	 

Erfstructuur	Het hoofdvolume staat schuin ten opzichte van het spoor en het karrenspoor, de voorgevel is gericht op het zuidoosten. Parallel aan de boerderij staat het bakhuisje. Hierachter, haaks erop, staat een kippenhok. Rechts schuin achter de boerderij staan een houten schuurtje en de hooiberg. Het erf heeft twee toegangen, parallel aan het spoor. Om het erf ligt een sloot.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdgebouw, een hallenhuisboerdeij, heeft bakstenen gevels en een zadeldak met wolfseinden en een dekking met donkere pannen. <u>Houten schuur</u> De schuur heeft zwart houten gevels en een zadeldak met rode pannen. <u>Bakhuisje</u> Het bakhuisje heeft bakstenen gevels en een zadeldak gedekt met donkere pannen. <u>Hooiberg</u> De zeshoekige hooiberg heeft een gevelbekleding van golfplaat en dito dakbedekking met drie betonnen staanders. <u>Kippenschuur</u> De langgerekte kippenschuur heeft een zadeldak met donkere pannen.		

Beplanting en water	Voor de voorgevel een eenvoudige siertuin met gazon en borders. Enkele coniferen. Voortuin gescheiden met een haag van liguster aan de zijde van de erftoegang. Twee knotlindes voor de zijgevel op het westen. Enkele solitairen op het erf als berken, linde, wilg, kastanje, beuk(niet goed zichtbaar). Op het achtererf een fruitgaard. Knotwilgen langs de fruitgaard, langs de sloot. Een singel met struiken en bomen (els, berk), streekeigen plantmateriaal aan de westzijde. Houten/of betonnen palen met draad op het voorerf als erfscheiding (gedeeltelijk langs het spoor). Palen met draad op het achtererf en in de weiden. Een karrenspoor als toegang tot het erf vanaf de oostzijde. Aan de andere zijde vermoedelijk ook een graspad of karrenspoor. Een sloot rondom het erf aan de oostzijde.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging van het agrarisch erf in het open landschap van weiden en akkers. Het erf is onderdeel van de erven in de buurtschap Herfte, een waardevol kleinschalig landschap. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is het ensemble van boerderij met diverse typen bijgebouwen. Waardevol is het agrarische karakter, de heldere structuur in een voor- en achtererf en de transparantie en eenvoud van de erfinrichting. Dit is streekeigen. Waardevol zijn het karrenspoor/graspad en de knotlindes voor de gevel, en de sloot als overgang van hoog naar laag. <u>Gebouwen</u> Waardevol als los element zijn de boerderij, het bakhuisje en de houten schuur. De hooiberg en kippenhok dragen bij aan het ensemble, maar zijn op zich niet waardevol. Verder zijn van waarde de volumes van de boerderij, het bakhuis en de houten schuur, het materiaalgebruik, en het nagenoeg gesloten dakvlak van het hoofdvolume.		

ERFSCHETS



Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Landschap Waardevol is de ligging van het ensemble tegen de bosrand, een hoger gelegen zandrug. Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de erfstructuur van een voor- en achtererf met sier en nut met enkele fruitbomen en de weiden aan de zijde van het erf. Waardevol is de haag van meidoorn aan de voorzijde als afgrenzing van het erf. Waardevol is het karrenspoor. Het erf heeft haar agrarische karakter gedeeltelijk verloren door de erfinrichting met sierbeplanting en de uitstraling van de bebouwing. Het erf is vrij besloten. Gebouwen Waardevol zijn het ensemble van de Tboerderij met beide schuren en de ligging ten opzichte van elkaar. De boerderij is op zichzelf ook waardevol. Waardevolle elementen zijn de volumes, de praktisch gesloten dakvlakken van de boerderij en de voorgevel van de boerderij.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, 5.1.2e , 5.1.2e , Herfterlaan, eierweg 5.1.2e g, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	5.1.2e AB 5.1.2e Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het erf maakt onderdeel uit van het kleinschalig agrarisch landschap van Wythmen. Het ensemble is gelegen aan de rand van een bossage in de nabijheid van de Heinoseweg. Aan de voorzijde ligt een akker, aan de zijde weiland (deels ingesloten met een singel). De 5.1.2e loopt niet meer door over het erf. Het erf is vrij besloten door de bossages en door de aanplant op het erf zelf: een singel, losse bomen en een haag. Vanaf de weg is de boerderij gedeeltelijk zichtbaar. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met twee schuren (beide nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg)	

Erfstructuur	Het hoofdvolume staat met de voorzijde schuin gericht op de [5.1.2e]. De schuren staan zowel haaks als parallel hierop. Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. Het voorerf (zuidzijde) bestaat uit een siertuin en een kleine fruitgaarde en nutstuin, deels omhaagd. Enkele solitairen op het voorerf. Aan de oostzijde kleine weides omzoomd met een singel. Aan de noordzijde grenst het erf aan de bossage. Het erf heeft één erftoegang via een slingerend karrenspoor, vanaf de [5.1.2e].		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> De T-boerderij heeft bakstenen gevels onder een rieten dak met rode nokvorsten. De hogere gevels van het voorhuis zijn witgeschilderd en onder de dakrand voorzien van muurankers. De gevels van de deel zijn schoonmetselwerk met kleine stalramen. <u>Bijgebouwen</u> De twee schuren zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. De schuur evenwijdig aan de boerderij heeft een schilddak. De schuur erachter heeft een zadeldak.		
Beplanting en water	Een singel aan de oostzijde met streekeigen plantmateriaal, een haag van meidoorn aan de voorzijde. Enkele solitairen op het voorerf als beuk en eik, en een enkele fruitboom.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging van het ensemble tegen de bosrand, een hoger gelegen zandrug. Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is de erfstructuur van een voor- en achtererf met sier en nut met enkele fruitbomen en de weiden aan de zijde van het erf. Waardevol is de haag van meidoorn aan de voorzijde als afgrenzing van het erf. Waardevol is het karrenspoor. Het erf heeft haar agrarische karakter gedeeltelijk verloren door de erfinrichting met sierbeplanting en de uitstraling van de bebouwing. Het erf is vrij besloten.		

	<u>Gebouwen</u> Waardevol zijn het ensemble van de T-boerderij met beide schuren en de ligging ten opzichte van elkaar. De boerderij is op zichzelf ook waardevol. Waardevolle elementen zijn de volumes, de praktisch gesloten dakvlakken van de boerderij en de voorgevel van de boerderij.		

ERFSCHETS



Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Adres:

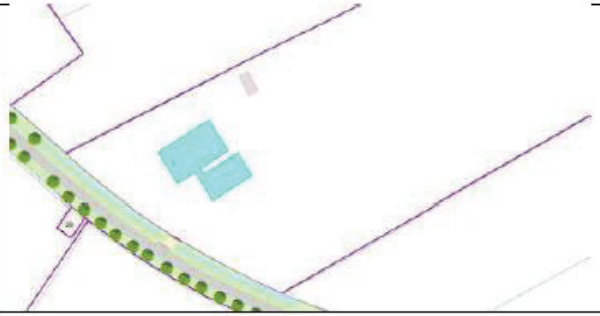
5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

Karakterisering

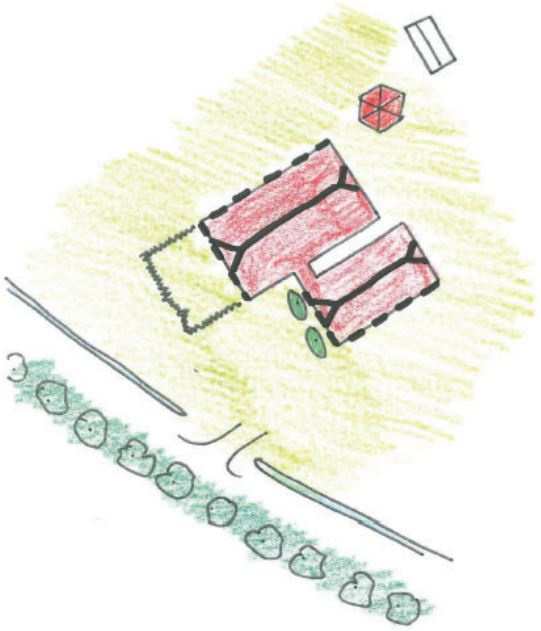
Landschap Waardevol is de ligging op de overgang van het kleinschalig landschap van Wijthmen naar de open polder. Waardevol is de rij met bomen langs de weg en de sloot. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen. Waardevol is de agrarische uitstraling, de transparantie, de eenvoud van de inrichting, het assortiment van beplanting. Het erf is streekeigen. Waardevol zijn de twee knotlindes voor de gevel van het ‘zomerhuis’. Gebouwen Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen. De boerderij en de schuur zijn waardevol als afzonderlijke volumes met als waardevolle elementen de voor- en zijgevels en de vrijwel gesloten dakvlakken.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, 5.1.2e, 5.1.2e, Kiekenboslaantje, 5.1.2e, 5.1.2e, Herfterlaan, elerweg, 5.1.2e, Erfgenamenweg, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e)	
Adres Kadastraal Bescherming	5.1.2e AB 003 5.1.2e Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2013 2013 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering	Vermoedelijk ouder erf en boerderij	
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de 5.1.2e 5.1.2e. Het erf maakt onderdeel uit van het kleinschalig agrarisch landschap van Wythmen. Het ensemble bestaat uit een hoofdgebouw, een naastgelegen schuur, en een hooiberg op het achtererf. Het erf is transparant van opzet. De weg is beplant.	

Erfstructuur	Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. Voor de gevel een bescheiden siertuin met twee knotbomen voor de gevel van het 'zomerhuis'. Het erf heeft één toerit.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Hallenhuisboerderij met gevels van paarsrode bakstenen en een zadeldak met wolfseinden en donkere mulden dakpannen. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met 4 staande vensters e een drieledig liggen venster onder de dakrand. Zowel de kozijnen als de windveren zijn van witgeschilderd hout. In de zijgevel van het woongedeelte is een dubbel venster met klapraam opgenomen, erachter in de deel een wc-raam en 3 stalvensters op rij. In de linkerzijgevel zijn 2 dubbele vensters De boerderij is met een tussenlid met de schuur verbonden. <u>Schuur ('zomerhuis')</u> Bakstenen schuur met een zadeldak met wolfseinden en donkere mulden pannen. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met 2 staande vensters en een stalvormig venster op de zolder. In de zijgevel zijn een klein stalvenster en 3 grotere zichtbaar en een groene staldeur. <u>Hooiberg</u> Zeskantige hooiberg met rode golfplaten dak en wanden deels van groene damwand en deels van houten delen. <u>Kippenschuur</u> Houten kippenschuur met plat dak.		

Beplanting en water	Het erf heeft een heel heldere structuur in een voor- en achtererf. Voor de gevel een omhaagde siertuin met struiken en vaste planten. Aan de zijden gras. Het erf heeft een toegang en achtererf dat is bestraat met klinkers. Ook voor de gevel van het 'zomerhuis' liggen klinkers. Verder is er veel gras op het erf. De erfscheidingen bestaan uit palen met draad. Aan de wegzijde ligt een sloot.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging op de overgang van het kleinschalig landschap van Wijthmen naar de open polder. Waardevol is de rij met bomen langs de weg en de sloot. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen. Waardevol is de agrarische uitstraling, de transparantie, de eenvoud van de inrichting, het assortiment van beplanting. Het erf is streekeigen. Waardevol zijn de twee knotlindes voor de gevel van het 'zomerhuis'. <u>Gebouwen</u> Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen. De boerderij en de schuur zijn waardevol als afzonderlijke volumes met als waardevolle elementen de voor- en zijgevels en de vrijwel gesloten dakvlakken.		

ERFSCHETS



OUDE WÿTHERDERWEG 3

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

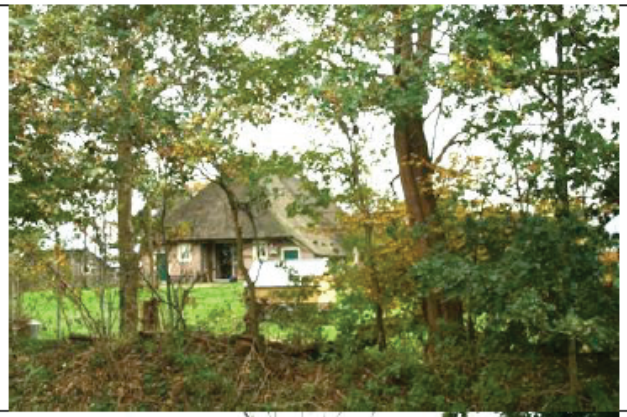
Hoge waarde

Karakterisering

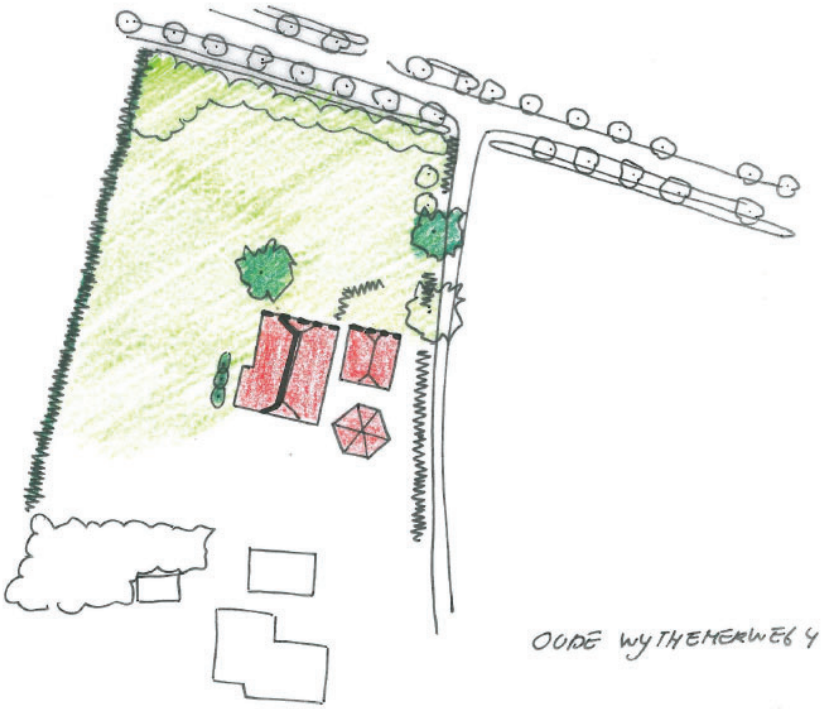
Landschap Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is het ensemble van hoofden bijgebouwen, de heldere structuur in voor- en achter, de transparantie en de eenvoud. Het erf heeft het agrarisch en streekeigen karakter behouden. Waardevol zijn de drie knotlindes, de meidoornhaag, de walnoot en de linde. Gebouwen Het hoofdvolume, de schuur en de hooiberg zijn waardevol als ensemble. Van belang is tevens de positionering ten opzichte van elkaar. De hooiberg is ook op zichzelf waardevol. Waardevolle elementen zijn de volumes van het hoofd- en de bijgebouwen, het rechter dakvlak van het hoofdgebouw, de achtergevels van hoofdgebouw en schuur. Verder zijn de gevels van het hoofdgebouw en de schuur van belang in materiaalgebruik.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte, Wythem en omgeving** (Maatgravenweg, [redacted], Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, [redacted], eierweg, [redacted], Erfgenamenweg, [redacted], Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	[redacted] G 03162 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan een zijweg van de [redacted]. Het erf maakt onderdeel uit van het kleinschalig agrarisch landschap van Wythmen. De beplanting op het erf is gevarieerd en bestaat uit hagen, losse bomen, een singel en een erfbosje. Het erf is transparant. Boerderij en bijgebouwen zijn zichtbaar vanaf de weg. Het erf heeft een kleine weide met daarin een nutstuin (moestuin en kas) en een paardenbak. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een houten bijgebouw en een hooiberg.	

Erfstructuur	Het hoofdvolume staat met de achtergevel naar de straat. Parallel eraan een houten schuur met erachter enkele bijgebouwen (een schuur en een hooiberg). Het erf heeft een heldere indeling met een voor- en achtererf. Het voorerf is minder goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg, maar bestaat vermoedelijk uit een bescheiden siertuin met enkele losse bomen. Op het zij en achtererf is een nutstuin en een kleine weide gelegen. Het erf wordt van de weg gescheiden door een singel. Langs de zijden van het erf staat een haag. Het erf heeft een agrarisch karakter en is eenvoudig en transparant ingericht. Vanaf de smalle geasfalteerde zijweg geeft een onverhard pad toegang tot het erf. Het erf heeft één erftoegang.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> De boerderij is opgetrokken met bakstenen gevels onder een rietgedekt schilddak. De dakrand is aan de deelzijde iets opgetrokken om ruimte te maken voor een onderschoer, die een woonfunctie heeft gekregen. In de rechtergevel van de deel zijn openingen dichtgezet en nieuwe vensters geplaatst. Het woonhuis is aan de rechter zijde iets breder dan de deel. Het rechter dakvlak is vrijwel gesloten. In het linker dakvlak zijn drie aangekapte dakkapellen opgenomen. <u>Houten schuur</u> De gevels zijn bekleed met zwart houten gepotdekselde delen. Het zadeldak met wolfseinden is gedekt met golfplaat. <u>Hooiberg</u> De zeskantige hooiberg heeft een ruiten kap en drie houten staanders. De gevels zijn ingevuld met baksteen.		

Beplanting en water	Voor de voorgevel een bescheiden siertuin met enkele borders (luchtfoto). Voor de zijgevel drie knotlindes. Een solitaire linde, esdoorn, meidoorn en walnoot op het achtererf, aangevuld met enkele knotwilgen. Een haag van meidoorn aan de zijde van het weiland (west), een haag van beuk langs de oostzijde. Een erfbosje en singel langs de weg, met streekeigen plantmateriaal. De verharding op het achtererf bestaat uit aangestampte grond met puin en gras.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is het ensemble van hoofd- en bijgebouwen, de heldere structuur in voor- en achter, de transparantie en de eenvoud. Het erf heeft het agrarisch en streekeigen karakter behouden. Waardevol zijn de drie knotlindes, de meidoornhaag, de walnoot en de linde. <u>Gebouwen</u> Het hoofdvolume, de schuur en de hooiberg zijn waardevol als ensemble. Van belang is tevens de positionering ten opzichte van elkaar. De hooiberg is ook op zichzelf waardevol. Waardevolle elementen zijn de volumes van het hoofd- en de bijgebouwen, het rechter dakvlak van het hoofdgebouw, de achtergevels van hoofdgebouw en schuur. Verder zijn de gevels van het hoofdgebouw en de schuur van belang in materiaalgebruik.		

ERFSCHETS



Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

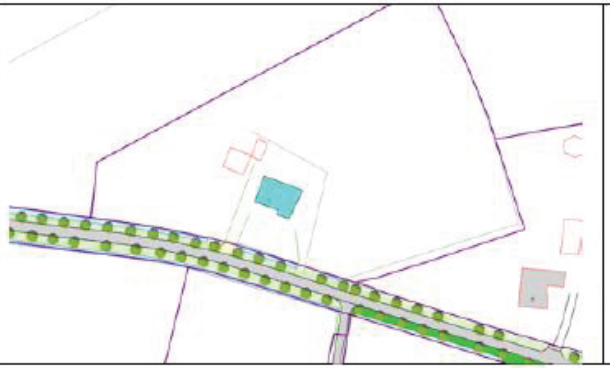
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

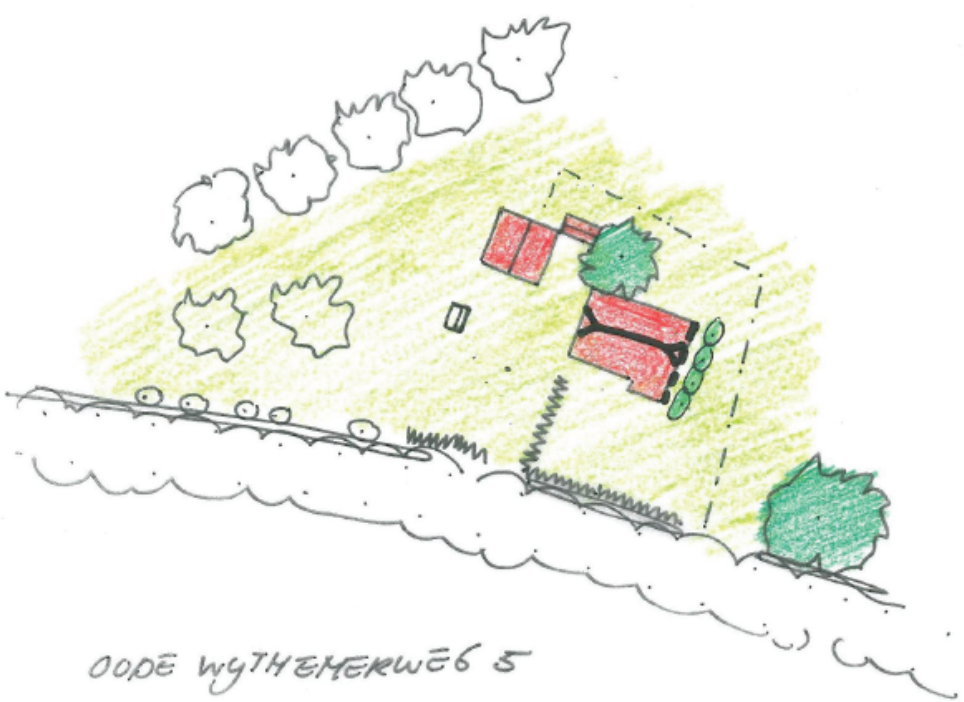
Landschap Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de agrarische uitstraling, de eenvoud en de streekeigenheid van het erf door de indeling in een voor- en achtererf (een sier- en nutsgedeelte), de aanwezigheid van veel gras, streekeigen beplanting. Waardevol zijn de solitairen als eiken, beuk en knotlinde. Het erf heeft weinig verharding. De zijde van het erf is vrij besloten, dit doet afbreuk aan de kwaliteit. Gebouwen Waardevol zijn de drie gebouwen als ensemble en door hun positionering ten opzichte van elkaar. Van de woonboerderij is vooral het volume, de materialisering van het dak en de voormalige voorgevel van de woning van belang.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte, Wythem en omgeving** (Maatgravenweg, 5.1.2e, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, 5.1.2e Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	5.1.2e AB 5.1.2e Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de Oude Wythemerweg. Het erf maakt onderdeel uit van het kleinschalig agrarisch landschap van Wythmen. De beplanting op het erf is heel gevarieerd met losse bomen, bomenrijen, hagen en een moestuin. Het erf is aan de wegzijde vrij gesloten door de hagen. De andere zijden zijn meer transparant. Boerderij en bijgebouwen zijn niet geheel zichtbaar vanaf de weg. Markant zijn enkele solitairen op het erf en de oude knotlinde voor de gevel. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een schuur en een kapschuur.	

Erfstructuur	Het hoofdvolume staat met de nok parallel aan de weg. De grote schuur op het achtererf staat hier haaks op. Parallel aan de boerderij staat de kleine (kap)schuur. Het erf heeft één toegang vanaf de doorgaande weg en komt uit op het achtererf. Deze toegang is verhard met een pad van klinkers. Aan de wegzijde en omsloten siertuin en aan de voorzijde een open, bescheiden siergedeelte. Op het achtererf een moestuin met kas en dierenweide. Solitaire bomen aan de zijden van het erf.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> De boerderij heeft wit gepleisterde gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en karakteristieke nokhoeken. Het woongedeelte van de boerderij is aan de straatzijde breder. In het dakvlak aan de straatzijde is een reeks daklichten aangebracht. Het wolfseind van de deel een aangekapte dakkapel. De houten luiken en deuren zijn donkergroen geschilderd. <u>Schuur</u> De schuur met gevels van houten delen heeft een zadeldak met rode pannen en witte windveren. <u>Kapschuur</u> De kleine kapschuur is ook gedekt met rode pannen.		
Beplanting en water	Het zij- en achtererf aan de wegzijde is ingeplant met streekeigen beplanting van eiken (waarvan twee oude eiken en vijf jonge eiken), een rij met knotwilgen langs de sloot, twee elzen, fruitbomen en een moestuin (met kas). De toegang tot het erf wordt begeleidt met hoge hagen van liguster, bij het zijerf geknipt in etages. Nabij de boerderij op het zijeerf een markante bruine beuk, op het voorerf een markante eik. Voor de gevel vier lindes, waarvan één oude linde.	 	 

WAARDERING	Landschap Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de agrarische uitstraling, de eenvoud en de streekeigenheid van het erf door de indeling in een voor- en achtererf (een sier- en nutsgedeelte), de aanwezigheid van veel gras, streekeigen beplanting. Waardevol zijn de solitairen als eiken, beuk en knotlinde. Het erf heeft weinig verharding. De zijde van het erf is vrij besloten, dit doet afbreuk aan de kwaliteit. Gebouwen Waardevol zijn de drie gebouwen als ensemble en door hun positionering ten opzichte van elkaar. Van de woonboerderij is vooral het volume, de materialisering van het dak en de voormalige voorgevel van de woning van belang.		

ERFSCHETS



	Valkenbergweg	24	Alhoewel er vooralsnog geen bouwtekeningen zijn aangetroffen is het parochiehuis aan de Valkenbergweg 24 vermoedelijk in dezelfde periode als de kerk en pastorie op de nrs. 26-28 gebouwd (1948-1951), of kort daarna. Het zal om een ontwerp van architect J.H. Sluijmer gaan, die ook de kerk en pastorie ontwierp. Het parochiehuis is uitgevoerd in een traditionalistische trant. In hoofdzaak rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een roodgedekt zadeldak. In de loop van de tijd onderging het bouwwerk een aantal wijzigingen. Tezamen met de kerk en pastorie vertegenwoordigt het object belangrijke beeld- en ensemblewaarde.	

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

Karakterisering

Alhoewel er vooralsnog geen bouwtekeningen zijn aangetroffen is het parochiehuis aan de 5.1.2e vermoedelijk in dezelfde periode als de kerk en pastorie op de nrs. 5.1.2e gebouwd (1948-1951), of kort daarna. Het zal om een ontwerp van architect 5.1.2e gaan, die ook de kerk en pastorie ontwierp. Het parochiehuis is uitgevoerd in een traditionalistische trant. In hoofdzaak rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een roodgedekt zadeldak. In de loop van de tijd onderging het bouwwerk een aantal wijzigingen. Tezamen met de kerk en pastorie vertegenwoordigt het object belangrijke beeld- en ensemblewaarde.

	Valkenbergweg	26-28	Het kerkgebouw met pastorie en verbindingslid uit 1948-1951 werd gebouwd ter vervanging van de sinds 1943 in gebruik zijnde noodkerk. In dat jaar was de betreffende parochie (O.L.Vrouw-van-Altijddurende-Bijstand) opgericht. Door schenking van het perceel aan de Valkenbergweg is gekozen voor een vrij excentrische locatie ten opzichte van het dorp Wijthmen. Het complex is door architect J.H. Sluijmer uitgevoerd in Delftse Schooltrant. Basilicale kerk met een pannengedekt zadeldak met klokkenstoel. Vijfzijdige koorabsis. De pastorie is tweelaags en heeft eveneens een pannengedekt zadeldak. Ligging bij de T-vormige kruising van de Valkenbergweg, de Erfgenamenweg en de Herfterlaan. Belangrijke architectuur- en cultuurhistorische waarde. Hoge beeld- en ensemblewaarde.	□□
	Valkenbergweg	26-28	Zie hierboven. Op de foto de bijbehorende pastorie.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Zeer hoge waarde

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

Karakterisering

Het kerkgebouw met pastorie en verbindingslid uit 1948-1951 werd gebouwd ter vervanging van de sinds 1943 in gebruik zijnde noodkerk. In dat jaar was de betreffende parochie (O.L.Vrouw-van-Altijddurende-Bijstand) opgericht. Door schenking van het perceel aan de 5.1.2e is gekozen voor een vrij excentrische locatie ten opzichte van het dorp Wijthmen. Het complex is door architect 5.1.2e uitgevoerd in Delftse Schooltrant. Basilicale kerk met een pannengedekt zadeldak met klokkenstoel. Vijfzijdige koorabsis. De pastorie is tweelaags en heeft eveneens een pannengedekt zadeldak. Ligging bij de T-

vormige kruising van de 5.1.2e, de Erfgenamenweg en de 5.1.2e. Belangrijke architectuur- en cultuurhistorische waarde. Hoge beeld- en ensemblewaarde.

Zeer hoge cultuurhistorische waarde:

Objecten en/of ensembles, met hoge architectuurhistorische waarden: d.w.z. met een relatief hoge ontwerpkwaliteit of representatief voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie. Tevens kan er sprake zijn van bijzondere stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarden, d.w.z. als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen door bijvoorbeeld woningbouwcorporaties, particulieren e.d. of vanwege specifieke andere situationele aspecten (bijvoorbeeld markante hoeklocaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks)
Deze waarde is dusdanig hoog, dat behoud (en bescherming) van deze objecten te overwegen is. Sommige objecten zijn reeds beschermd.

Hoge cultuurhistorische waarde:

Objecten en/of ensembles met architectuurhistorische waarden: d.w.z. kenmerkend voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie. Tevens kan er sprake zijn van stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarden, d.w.z. als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen of vanwege specifieke situationele aspecten (bijvoorbeeld markante hoeklocaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks)
Deze waarde is dusdanig hoog, dat behoud (en bescherming) van deze objecten te overwegen is.

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, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 43, 44, 45, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 71, 72, 76, 77, 81, 82, 83

Zwolle

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk
Ons kenmerk 0193ESUITE2187932021
Behandeld 5.1.2e
Datum 16 december 2021
Onderwerp Beëindiging bouwstop herbouw Boerderij 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

In onze brief van 11 oktober 2021 hebben wij u gelast de bouwwerkzaamheden op het perceel Herfterlaan 30, kadastraal bekend onder nummer 173 sectie AB te Zwolle, te staken totdat er een omgevingsvergunning voor het te realiseren bouwwerk is verleend.

Bij besluit van 9 december 2021 onder nummer 0193ESUITE2351552021 is inmiddels een vergunning verleend voor het herbouwen van de boerderij.

Daarmee is geconstateerd dat er wordt voldaan aan de opgelegde last.
De bouwstop wordt daarom opgeheven.
Wij zullen de registratie Wet Kenbaarheid Publiek rechtelijke Beperkingen ook doorhalen.
Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Informatie
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met ons Klantcontactcentrum (KCC) via telefoonnummer 14 038. Als zij uw vraag niet direct kunnen beantwoorden, wordt u doorverbonden met een medewerker van het team Bouwtoezicht.

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer 0193ESUITE2187932021.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e
5.1.2e

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

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

Inspectieformulier bouw en/of gebruik

Zaaknummer:	0193ESUITE2702772021
Naam inspecteur(s): Functie-inspecteur(s):	5.1.2e Toezichthouder bouw
Geïnspecteerde locatie:	
Adres:	5.1.2e, 5.1.2e Zwolle
Kadastraal:	ZLE00AB976

NAW-gegevens overtreder:	

Naam:	5.1.2e	vergunninghoudster
Handelsnaam (uit KvK):		
(Correspondentie)adres:	5.1.2e	
Postcode:	5.1.2e	
Woonplaats:	Zwolle	
Telefoonnummer:	5.1.2e	
Hoedanigheid overtreder:	☒ eigenaar	☒ gebruiker
	☐ huurder	☐ <anders>
Overige informatie overtreder	Voorste deel van het pand is eigendom van 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e (huisnummer 5.1.2e Het achterste deel is eigendom van 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e (huisnummer 5.1.2e De vader van 5.1.2e is 5.1.2e. Hij adviseert en helpt met raad en daad de familie in het bouwproces. 5.1.2e woont niet aan 5.1.2e.	

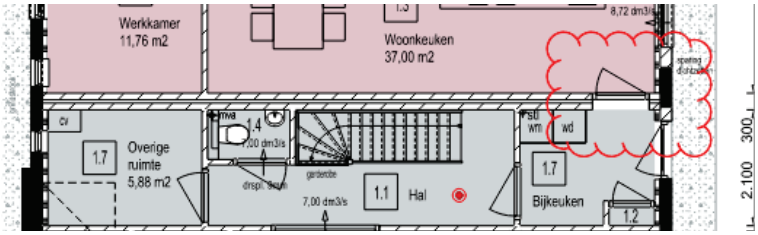
Datum en tijdstip waarneming: 7 juni 2023 om 15.00 uur

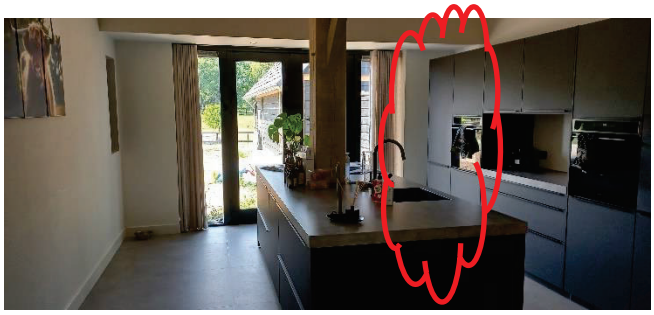
Werkwijze controlebezoek:
De voormalige boerderij is met omgevingsvergunning ver/herbouwd en gesplitst in twee woonhuizen. Voor de eindcontrole ben ik op genoemde datum en tijdstip ter plaatse gegaan om te controleren of de verbouw conform vergunning is verlopen. Voor deze controle is een afspraak gemaakt nadat er een bestuurlijk gesprek heeft plaats gevonden op 22 mei 2023.

Ik ben begeleid door 5.1.2e, bewoonster van het voorhuis.
We zijn eerst naar het achterhuis gegaan om het interieur te controleren.
Daarna hebben we het exterieur rondom bekeken en aansluitend het interieur van het voorhuis.

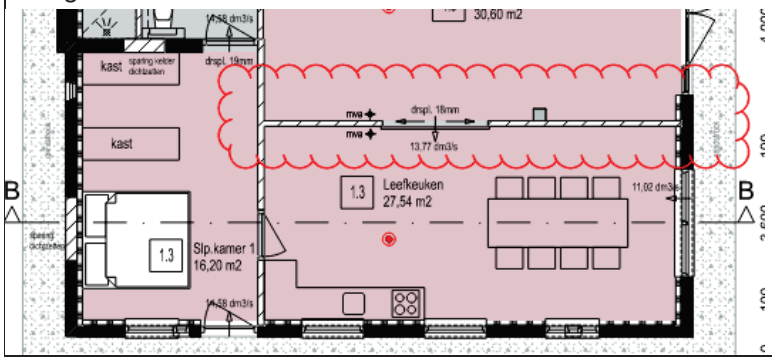
Er is gesproken over het vervolg van de beoordeling door onze constructeur van de “hooiberg”. De bewoners voelen zich niet veilig bij de constructie van de hooiberg, die in het erfensemble landschappelijke cultuurhistorische waarde heeft. Na het verslag van de constructeur zal dat met Monumentenzorg worden gedeeld en een voorstel gedaan worden.
Daarna hebben wij afscheid genomen en heb ik het perceel verlaten.

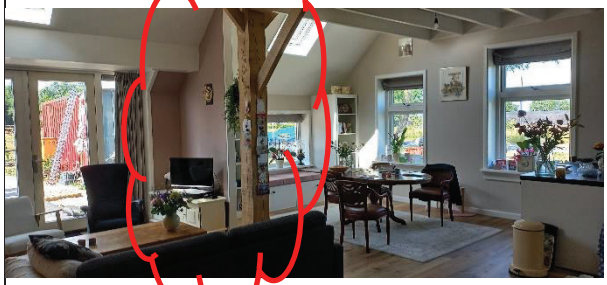
Waarneming/constatering:
Ik heb geconstateerd dat er is gebouwd in afwijking van de verleende omgevingsvergunning.
Interieur achterhuis
In het interieur van het achterhuis is de doorgang naar het voorhuis niet uitgevoerd.

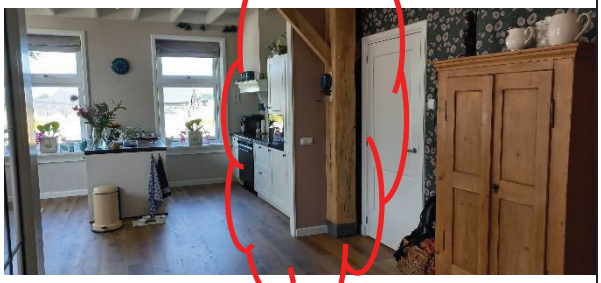




De openhaard is niet uitgevoerd. De verdieping is iets anders ingericht met schuine wanden op de overloop, maar ruimte indeling komt overeen met de bouwtekening van de vergunning.
Rookmelders zijn aangebracht, ventilatie is in orde, indeling conform tekening.
Interieur Voorhuis
De scheidingswand tussen woonkamer en leefkeuken is vervallen, er zijn stabiliteitswanden aangebracht.

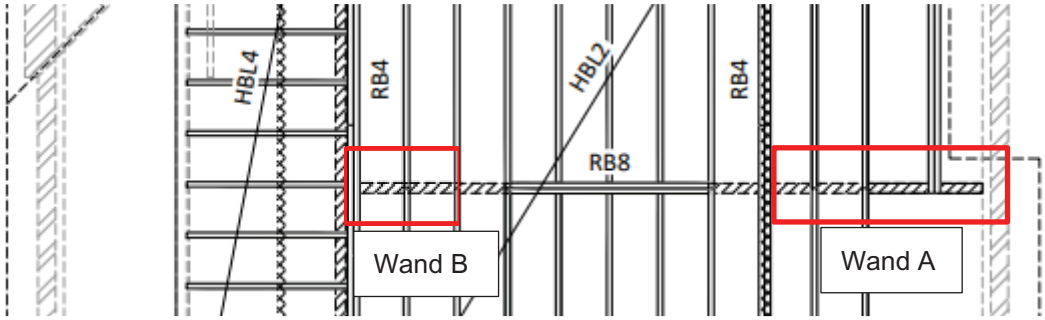




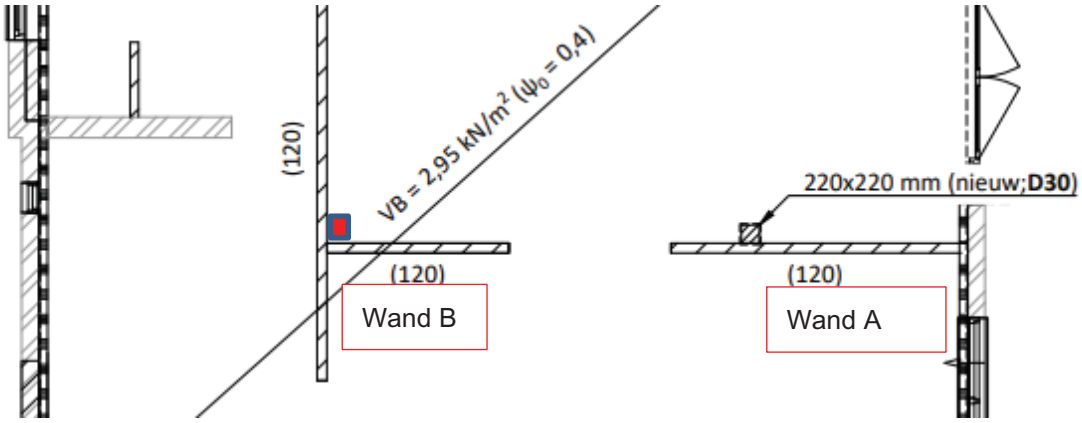


wand A

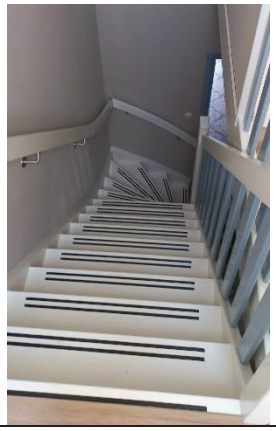
wand B



De tussenwand is in de constructieve berekening als oplegging voor de verdiepingvloer-balken gekozen. De overspanning is in de houtconstructie opgelost. Er is een houten kolom bijgeplaatst.



Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.
De deur van de slaapkamer begane grond is richting badkamer opgeschoven.
De indeling is verder conform vergunnings-tekening.



De trap is uitgevoerd met een onderkwart i.p.v. met een bovenkwart.

Op de verdieping is de tweede badkamer (nog) niet voltooid.
Exterieur boerderij
Aan de buitenzijde zag ik de volgende afwijkingen;

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet. Het gaat om keramische holle dakpannen in de kleur grijs/zwart. De nok en hoekkepers zijn gedekt met vorsten in dezelfde kleur. De vorm van de pan is vermoedelijk een verbeterde holle pan naar klassiek model.
2. De voorgevel is ingedeeld conform de verleende vergunning. De kozijnen zijn uitgevoerd conform vergunning voor wat betreft de bovenlichten. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing, wijkt af van de vergunning..

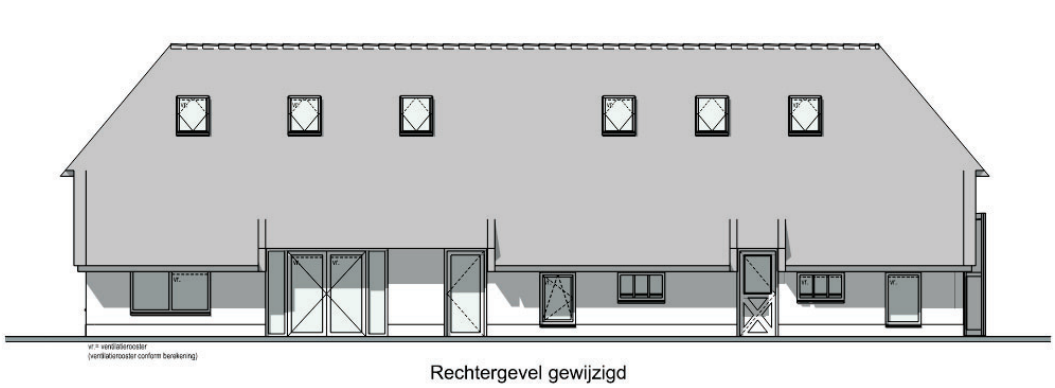

Voorgevel gewijzigd



3. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet heen en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde “opwippers”,
   a. De zijgevel van het voorhuis komt overeen met de vergunningstekening
   b. De zijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De op de vergunning tekening getoonde, beide verticale ramen en de twee horizontale ramen met daartussen de toegangsdeur zijn niet uitgevoerd. Daarvoor is de nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de “voordeur”. De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.
   c. Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast. De afmeting is ca. 8,7m breed en hoogte voorzijde is ca. 1,63m. De horizontale daklijn naar het dak is ca. 1,95m diep, de schuine lijn waarmee de dakkapel op het hoofddak aansluit, over het dakvlak is ca. 2,55m. De afstand van de dakvoet van de dakkapel tot de goot is ca. 3,6m (schuine lijn over dakvlak). De voorzijde van de dakkapel is opgebouwd uit kozijnen in de kleur zwart voorzien van glasvlakken en een paneel in een regelmatige verdeling waarvan in aanzicht links van het blinde zwarte paneel twee te openen ramen zitten en rechts daarvan één te openen raam, vermoedelijk draai/kiep-ramen. Het dak van de dakkapel is gedekt met zink en het overstek is afgewerkt met een houten boeideel in zwart en aan de onderzijde zwart. De zijwangen van de dakkapel zijn afgewerkt met horizontaal gepotdekselde houten delen in zwart;
   d. De indeling van de dakramen wijkt af.







Rechtergevel gewijzigd

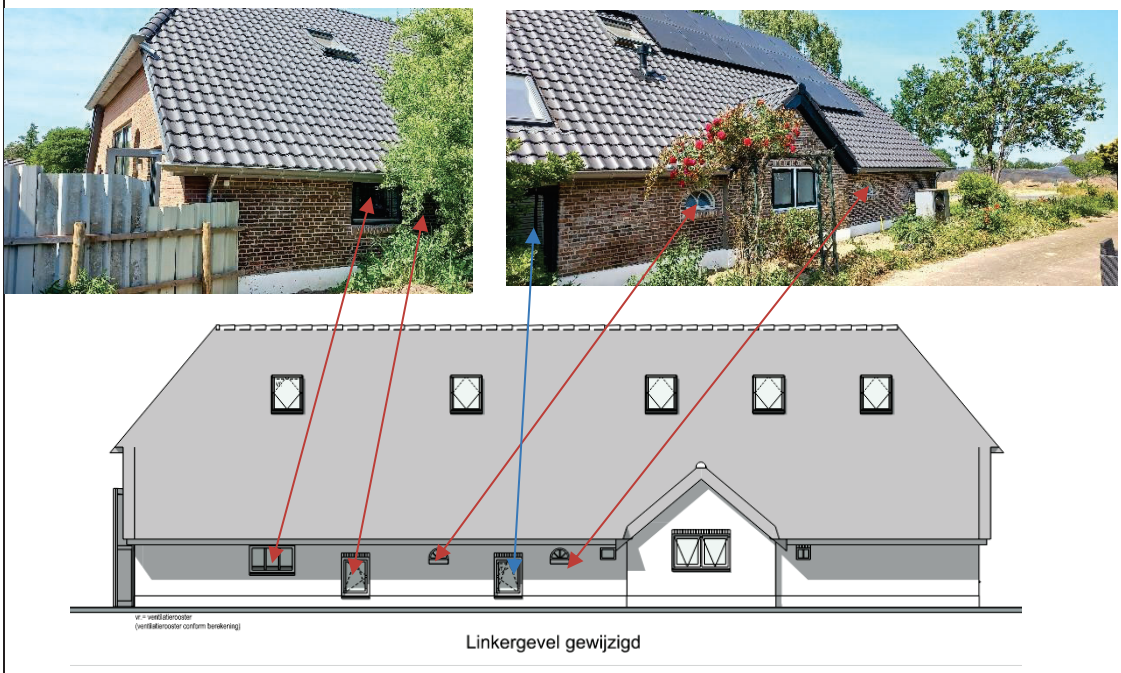
4. De achtergevel is afwijkend van de vergunning tekening uitgevoerd.
   a. De kleine gesloten met verticale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur.
   b. De grote staldeuropening is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de grote staldeuren zijn niet aanwezig.
   c. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.





Achtergevel gewijzigd

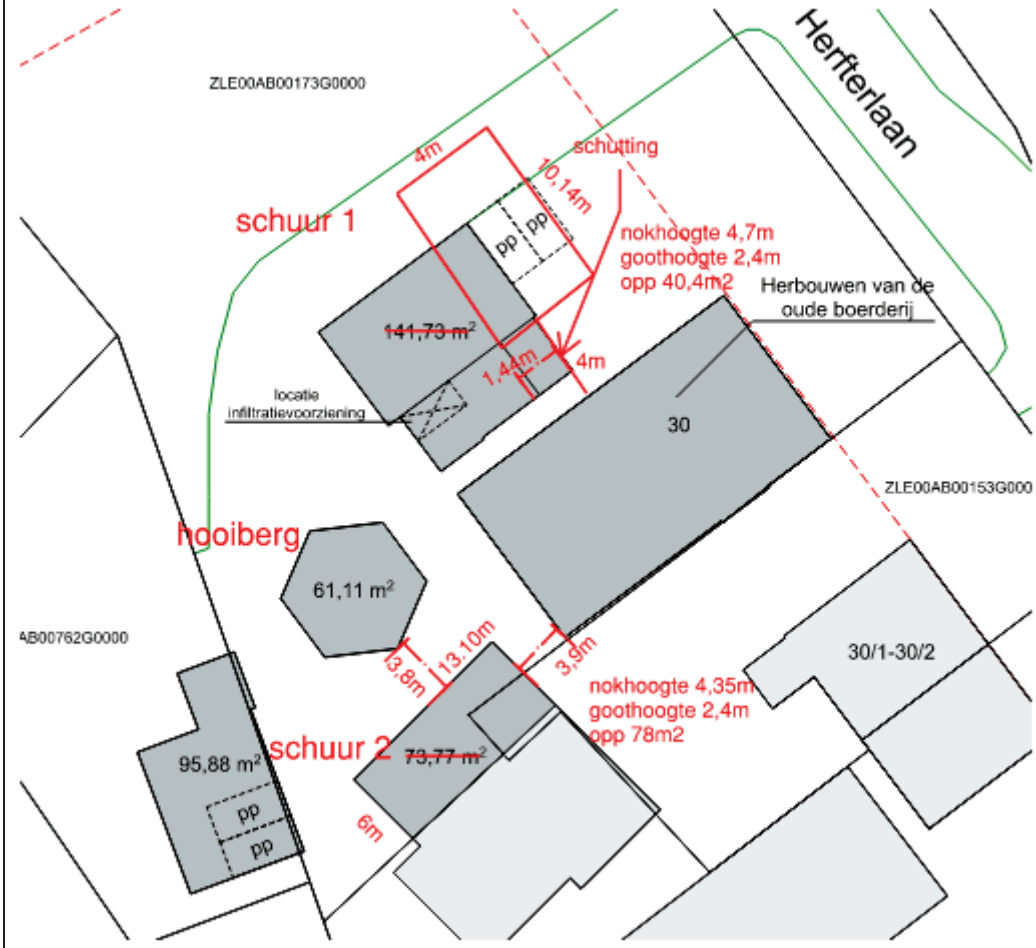
5. De linkerzijgevel is afwijkend van de vergunning tekening uitgevoerd.
   a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden;
   b. De halfronde stalraampjes zijn niet geplaatst naast de draaikiep-ramen;
   c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen;
   d. Het vaste raam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.



Linkergevel gewijzigd

6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht.

Bijgebouwen op het erf
Verder zijn aan bijgebouwen een “schuur 1” van ca 40 m2 en één bouwlaag haaks op de rechterzij gevel van de boerderij geplaatst met tussen het woonhuis en de schuur een schutting.
Op het achtererf is een “schuur 2” geplaatst tegen de erfgrens met nr. 30-1 van ca 78m2.
Deze schuren worden op de situatie schets van de vergunning tekening getoond, maar er zijn afwijkingen.



De grijze vlakken zoals op de vergunningstekening opgenomen zijn de vlakken van de oorspronkelijke bijgebouwen. In rood aangegeven, de nieuwe bijgebouwen, volgens controlebezoek (niet op schaal).

Schuur 1









Schuur 2





Uitwerking van constatering:

Uit de controle blijkt dat niet conform de verleende omgevingsvergunning is gebouwd.

1. Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.

De afwijkingen die geconstateerd zijn;
Exterieur;

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet. Het gaat om keramische holle dakpannen in de kleur grijs/zwart met de benodigde hulpstukken. De vergunning is verleend met een dakbedekking van riet omdat de cultuurhistorische waarde van het ensemble dat vereist. In het proces van vergunning-verlening is de oorspronkelijk gedachte dakbedekking met pannen na een negatief advies van monumenten/welstandcommissie gewijzigd in een dakbedekking met riet. Daarop is de omgevingsvergunning verleend.
2. De voorgevel is ingedeeld conform de verleende vergunning. De kozijnen zijn uitgevoerd conform vergunning voor wat betreft de bovenlichten. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing, wijkt af van de vergunning.
3. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde “opwippers”,
   De rechterzijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand is doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de “voordeur”. De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.
   Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast. De afmeting is ca. 8,7m breed en hoogte voorzijde is ca. 1,63m. De horizontale daklijn naar het dak is ca. 1,95m diep, de schuine lijn waarmee de dakkapel op het hoofddak aansluit, over het dakvlak is ca. 2,55m. De afstand van de dakvoet van de dakkapel tot de goot is ca. 3,6m (schuine lijn over dakvlak).De dakkapel is voorzien van kozijnen met glas en draairamen en zwart afgewerkt;
   De indeling van de dakramen wijkt af.
4. De achtergevel is afwijkend van de vergunning tekening uitgevoerd. De kleine gesloten met verticale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur. De staldeur is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de staldeuren zijn niet aanwezig. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.
5. De linkerzijgevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd.
   a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden;
   b. De halfronde stalraampjes zijn niet geplaatst naast de draaikiep-ramen;
   c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen;
   d. Het vaste raam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.
6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht.

Interieur achterhuis;

1. In het interieur van het achterhuis is de doorgang naar het voorhuis niet uitgevoerd.
2. De verdieping is iets anders ingericht maar overeenkomend met de bouwtekening van de vergunning. De openhaard is niet uitgevoerd, de overloop is voorzien van schuine wanden.

Interieur voorhuis;

1. De scheidingswand tussen woonkamer en leefkeuken is vervallen, er zijn stabiliteitswanden aangebracht.
2. Op de verdieping is de tweede badkamer (nog) niet voltooid.
3. Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.

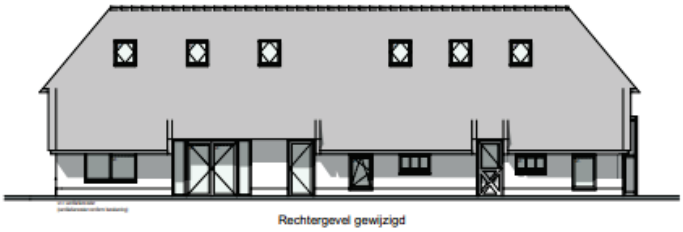
Bijgebouwen

De bijgebouwen Schuur 1 en Schuur 2 zijn op de plaats van de oorspronkelijke bijgebouwen gebouwd. Voor deze bijgebouwen is geen omgevingsvergunning verleend..

geveltekeningen van de verleende omgevingsvergunning



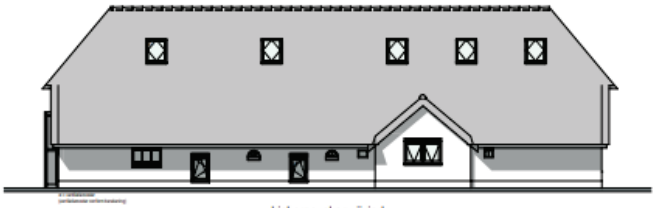
Voorgevel gewijzigd



Rechtergevel gewijzigd



Achtergevel gewijzigd



Linkergevel gewijzigd



voorgevel



rechterzijgevel voorhuis



rechterzijgevel achterhuis

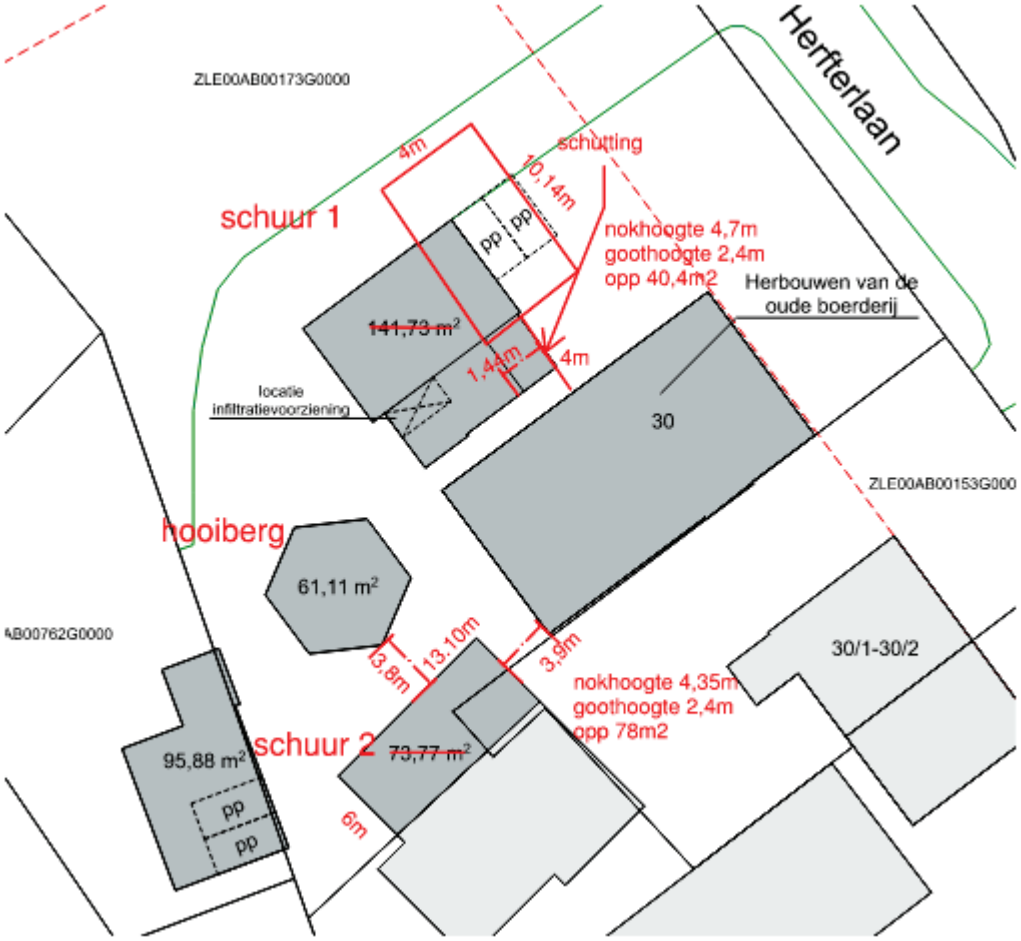


achtergevel





linker zijgevel



Overhandigde documentatie:
(opgevraagde gegevens/ inzicht van gegevens/ beantwoorde vragen van juridisch medewerker)

Onder ambtseed / ambtsbelofte opgemaakt,

Dagtekening:	**Handtekening toezichthouder:**
	5.1.2e
9 juni 2023 en 19-06-2023 **aanscherping 24-04-2024**	.

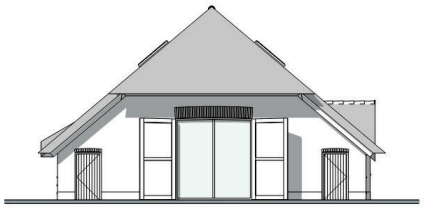
BIJLAGEN

[foto's, tekeningen, kadastrale kaart e.d.]

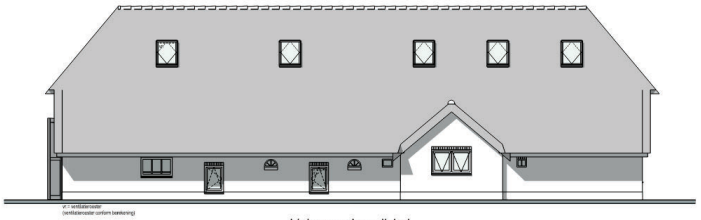





Voorgevel bestaand
Rechtergevel bestaand
Achtergevel bestaand
Linkergevel bestaand
Voorgevel gewijzigd
Rechtergevel gewijzigd
Achtergevel gewijzigd
Linkergevel gewijzigd
Doorsnede A-A bestaand
Doorsnede B-B bestaand
Doorsnede A-A gewijzigd
Doorsnede B-B gewijzigd
N
Begane grond bestaand
1e verdieping bestaand
Begane grond gewijzigd
1e verdieping gewijzigd
BOUWTEKTUUR



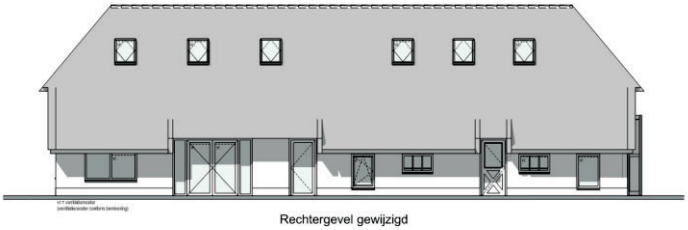
Achtergevel gewijzigd



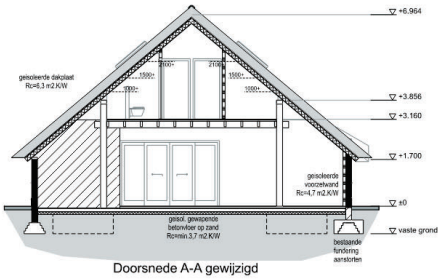
Linkergevel gewijzigd



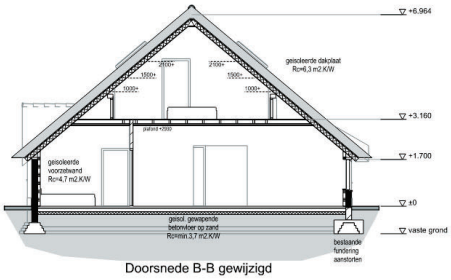
Voorgevel gewijzigd



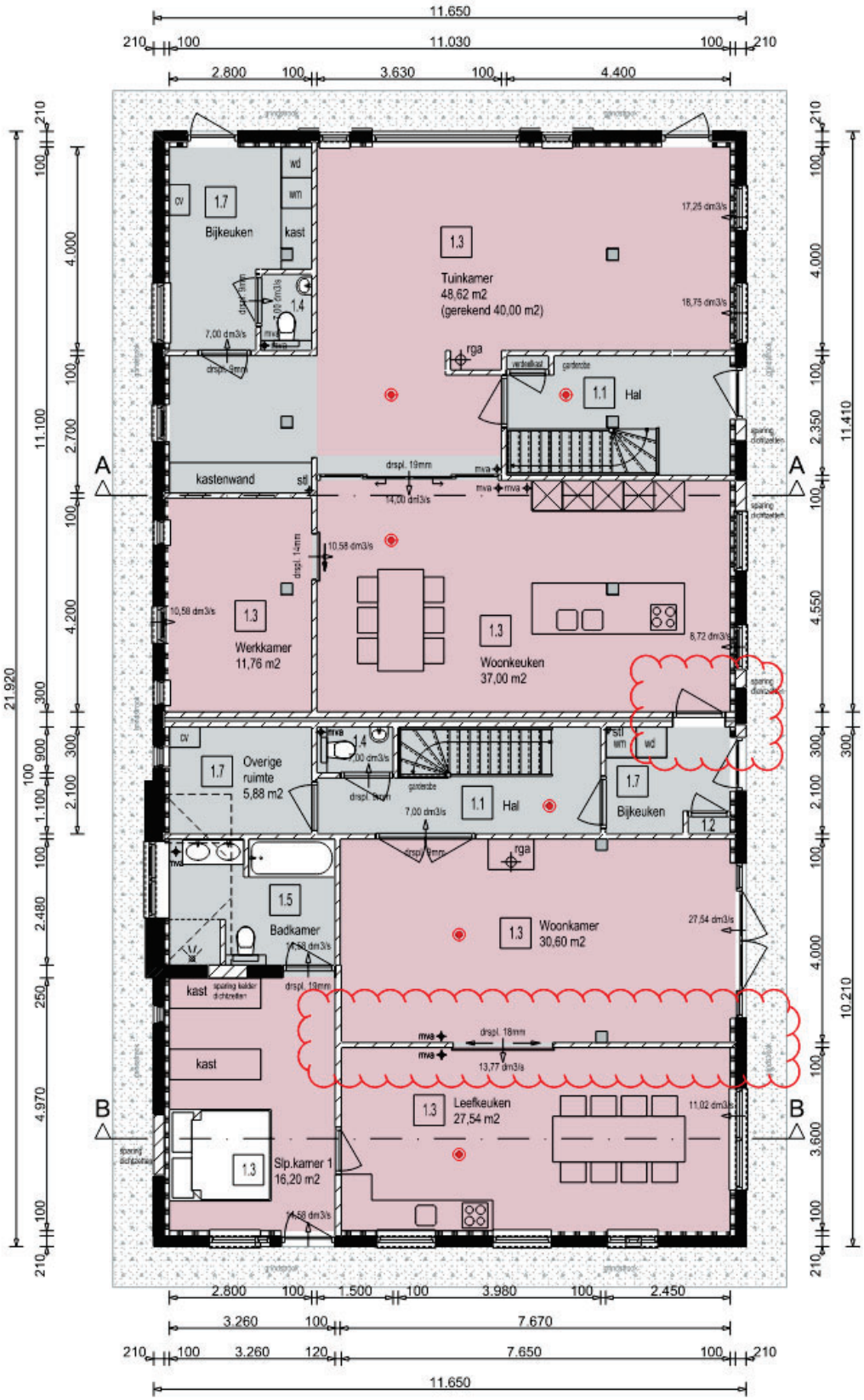
Rechtergevel gewijzigd



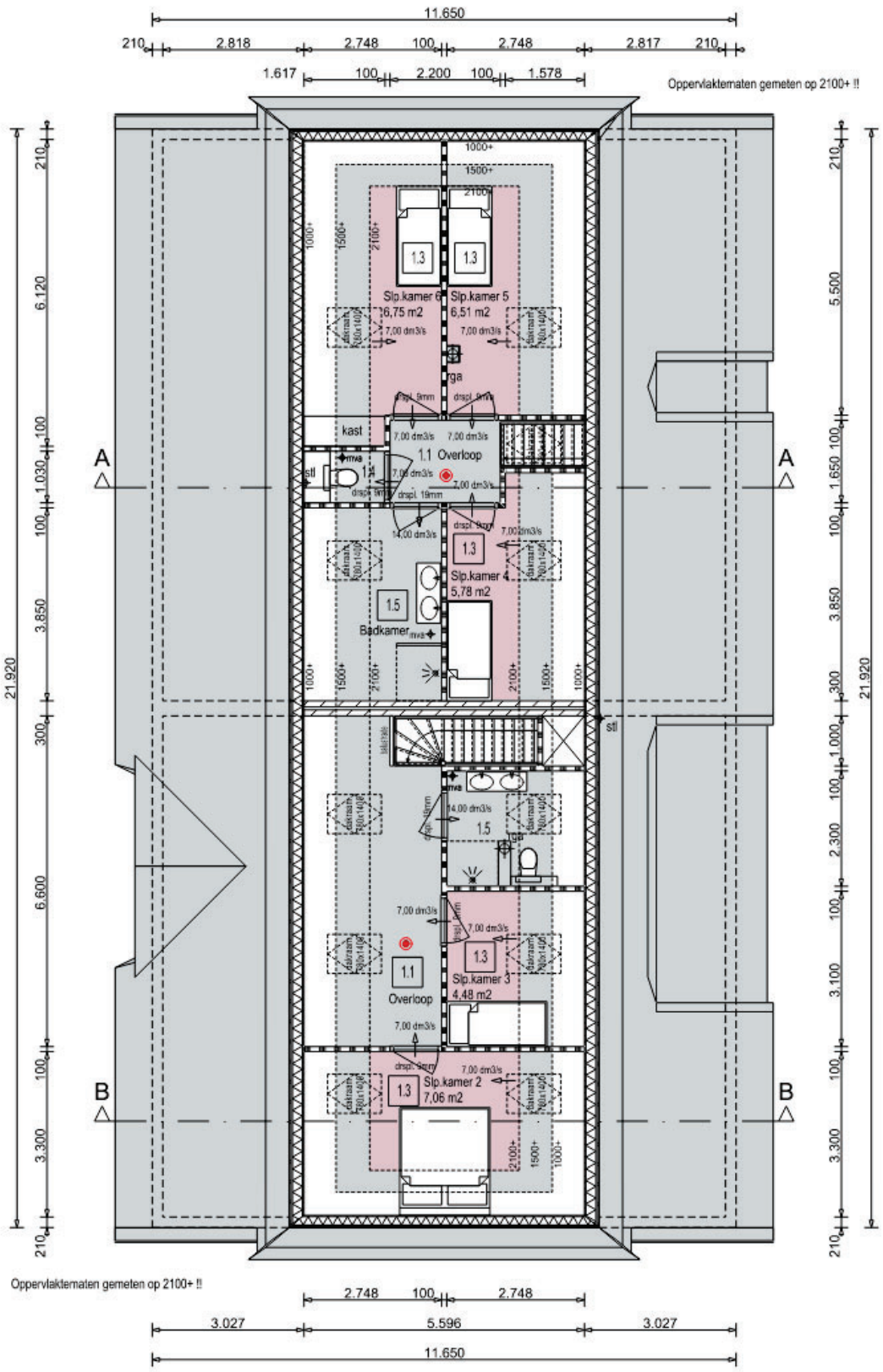
Doorsnede A-A gewijzigd



Doorsnede B-B gewijzigd



Begane grond gewijzigd



1e verdieping gewijzigd

Materiaal / kleurenrenvooi:

Gevels opgaand:	baksteen (hergebruiken)	rood-bruin (als bestaand)
Trasraam:	cement	grijs
Raamkozijnen:	hout	wit
Ramen:	hout	antraciet
Deurkozijnen:	hout	wit
Deuren:	hout	antraciet
Dakbedekking hellend:	riet	naturel

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, 14

CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK

Zwolle (Herfte)

5.1.2e

22 mei 2025



bureau voor bouwhistorisch onderzoek
MoNed

COLOFON

Object:	Vm. boerderij
Type onderzoek:	Cultuurhistorische verkenning
Datum onderzoek:	april 2025
Doel:	Het in kaart brengen van mogelijk aanvaardbare ruimtelijke oplossingen vanuit een cultuurhistorisch perspectief voor de huidige situatie, waarbij rekening gehouden wordt met de huidige omgevingskwaliteit.
Datum rapportage:	22 mei 2025
Versie:	2.0 Definitief

Verantwoordelijken:

Bouwhistorisch onderzoek:	MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek
Contactpersoon:	5.1.2e (Bouwhistoricus B.N.B.)
	5.1.2e
	5.1.2e LEIDEN
Redactie:	Ideletter
Contactpersoon:	5.1.2e
Afbeeldingen:	MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek (tenzij anders vermeld)
Afbeelding voorpagina:	Het pand in de huidige situatie

Copyright ©: Leiden, 2025

Op dit document berusten auteursrechten. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek te Leiden.

Archiefmateriaal en afbeeldingen van derden zijn uitsluitend bedoeld ter ondersteuning van het bouwhistorisch onderzoek. Auteurs en bronvermeldingen worden hierbij zo goed mogelijk vermeld. Mochten er onbedoeld auteursrechten zijn geschonden dan verzoeken wij u contact op te nemen met MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek te Leiden.

5.1.2e

CULTUURHISTORISCHE ONDERZOEK

Zwolle (Herfte)

5.1.2e

22 mei 2025



bureau voor bouwhistorisch onderzoek
MoNed



INHOUDSOPGAVE

0	VOORWOORD	6
1	ALGEMENE GEGEVENS	7
2	INLEIDING	8
3	HISTORISCHE EN RUIMTELIJKE CONTEXT	11
	2.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis	11
	2.2 Ontwikkeling boerderijen ten oosten en zuiden van Zwolle	14
	2.3 Bouwgeschiedenis	17
4	CONCLUSIE	24

AFBEELDING p. 4:
De Herfterlaan met de nummers
5.1.2e

0 VOORWOORD

In 2021 werd een omgevingsvergunning (met kenmerk R19085-2021) verleend voor het vrijwel volledig afbreken en opnieuw opbouwen en splitsen van de boerderij die was gelegen aan 5.1.2e te Zwolle[1]. Bij de uitvoering van de werkzaamheden is afgeweken van de vergunning, met name waar het de vormgeving en de toegepaste materialen van de kap betreft. Een second opinion met betrekking tot de toetsing van de redelijke eisen van de welstand is op 11 juli 2023 afgegeven door Hûs en hiem.[2]

Op verzoek van de gemeente Zwolle, afdeling Ruimtelijke Planvorming, is door ondergetekende onderzocht of er vanuit een cultuurhistorisch perspectief nog aanvaardbare ruimtelijke oplossingen mogelijk zijn voor de huidige situatie, waarbij rekening gehouden wordt met de huidige omgevingskwaliteit. Eventuele juridische aspecten met betrekking tot het afwijken van de omgevingsvergunning of handhaving blijven in dit rapport nadrukkelijk buiten beschouwing.

Het onderzoek is volledig onafhankelijk uitgevoerd in april 2025. Daarbij is de Uitvoeringsrichtlijn Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling (URL 2007) gevolgd.

Leiden, 22 mei 2025

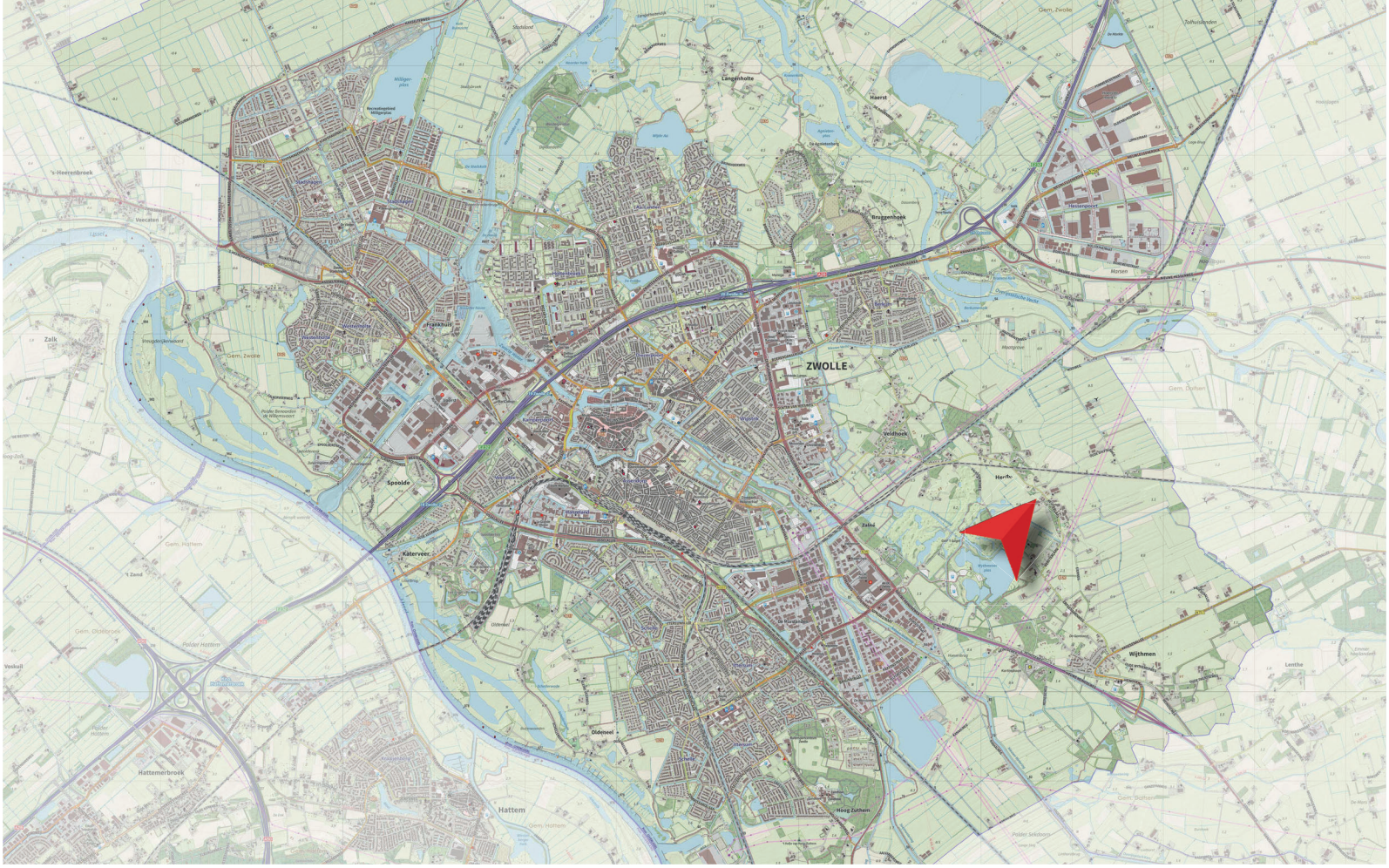
5.1.2e

5.1.2e

bouwhistoricus, (Bond van Nederlandse Bouwhistorici)

1} Noot: Sinds de splitsing betreft de voorste helft nummer 5.1.2e n de achterste helft 5.1.2e

2] Noot: Dossier W23SNE004-1



ALGEMENE GEGEVENS

Provincie:	Overijssel
Gemeente:	Zwolle
Plaats:	Herfte
Kadastrale gemeente:	ZLE00
Kadastrale sectie en nummer:	AB | 975 en 976
Hoofdadres:	5.1.2e
Postcode:	5.1.2e
Beschermd stadsgezicht:	Nee
Monumentenstatus:	Geen (cultuurhistorisch waardevol object)

1

AFBEELDING:
Een fragment van de topografische kaart van Zwolle, september 2022



2

INLEIDING

De oorspronkelijke boerderij werd gebouwd in 1880 en maakte deel uit van het historisch landschap ten zuiden en zuidoosten van Zwolle in de voormalige gemeente Zwollerkerspel. In oktober 2002 vond er in opdracht van de gemeente Zwolle een cultuurhistorisch onderzoek plaats dat werd uitgevoerd door Buro 2. Dit heeft geresulteerd in de *'Inventarisatie Historische Boerderijen in de gemeente Zwolle'*. De inventarisatie bestond uit twee delen, te weten: Deel 1: *Het onderzoek naar de boerderijen* en Deel 2: *De landschapsontwikkeling*. De beide delen zijn belangrijke bronnen voor dit onderzoek.[1] Ook is dank verschuldigd is aan 5.1.2e 5.1.2e mede-auteur van deze inventarisatie.

Naar aanleiding van de wijziging van de Ruimtelijke Verordening van 1 juli 2012 (art. 3.1.6, lid 5, onderdeel a) liet de gemeente Zwolle twee nieuwe inventarisaties uitvoeren van de cultuurhistorische waarden van de verschillende objecten in het buitengebied. De eerste betreft *'Een cultuurhistorische quickscan onderzoeksgebied*

AFBEELDING:
De voorgevel van de boerderij in de huidige situatie

Noot: Momenteel wordt in een uitgebreidere meerjaren boerderij inventarisatieproject uitgevoerd. Deze is ten tijde van dit onderzoek niet beschikbaar. De in dit rapport opgenomen conclusies zijn gebaseerd op de nu aanwezige gegevens en kan na gereedkoming van het project worden bijgesteld.

Buitengebied' die in oktober 2013 is uitgevoerd door Monumenten Advies Bureau (MAB) te Nijmegen. Deze is door het bureau beschikbaar gesteld voor dit onderzoek. Een tweede inventarisatie is in oktober 2013 door stichting Het Oversticht uitgevoerd. Hiervan is door de opdrachtgever alleen de informatie met betrekking tot 5.1.2e beschikbaar gesteld.

De beide inventarisaties hebben geleid tot de bepalingen omtrent cultuurhistorie uit het bestemmingsplan 5.1.2e Waarde Cultuurhistorie I[1] die voor dit pand beschreven staan onder 3.3 cultuurhistorie; Karakterisering :

- "Landschap; Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet..
- Erfensemble en erfstructuur; Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.
- Gebouwen Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel.

De verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte blijft bestaan, daar wordt geen inbreuk op gepleegd. Tevens wordt in de beoogde nieuwe situatie ook het oude erfensemble intact gelaten, de nieuwe bijgebouwen komen op de plaats te staan van de bestaande bijgebouwen maar zijn kleiner. Daarmee blijft de strooiing van de bebouwing op het perceel intact zoals ie ook in de bestaande situatie aanwezig is, de volumes verminderen. De figuren op bladzijde 30 en 31 van deze toelichting laten dat ook goed zien. Ook is daarbij zichtbaar dat bijvoorbeeld de hooiberg

Bron: bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e
Status: vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.0193.BP21002-0004

als vorm weer terugkeert als vernieuwd bijgebouw. Ook de bestaande boerderij blijft deels staan, maar wordt opnieuw opgebouwd, verduurzaamd en gemoderniseerd waarbij de uiterlijke verschijningsvorm intact blijft. Het agrarisch karakter dat zo cultuurhistorisch waardevol is blijft op deze wijze aanwezig.."

De inventarisaties zijn vrij globaal. Van de boerderij is geen bouwhistorische verkenning of opname met cultuurhistorische waardestelling uitgevoerd, voorafgaand aan het slopen van de boerderij, waardoor niet meer is na te gaan of er mogelijk cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de Uitvoeringsrichtlijn Bouwhistorisch onderzoek (URL 2007), verloren zijn gegaan. Aangezien de bouwhistorische informatie die het object had kunnen bieden verdwenen is, kan dit onderzoek niet het bouwhistorische onderzoek dat had moeten plaatsvinden vervangen.

Om een antwoord te geven op de vraag of de huidige situatie vanuit een cultuurhistorisch perspectief acceptabel is of welke oplossingen die eventueel alsnog aanvaardbaar maken, is op basis van de bovengenoemde documenten en de huidige verschijningsvorm (exterieur) van de boerderij gekeken naar de algemene cultuurhistorische ontwikkeling van de omgeving en boerderijen in het algemeen. Aan de hand hiervan is onderzocht in hoeverre de huidige situatie binnen deze cultuurhistorische ontwikkeling past of hiervan afwijkt.

Om de geldende richtlijn, de URL 2007, zoveel mogelijk te kunnen volgen, wordt eerst ingegaan op de landschappelijke ontstaansgeschiedenis en de historische en ruimtelijke context van de boerderij. Hierbij wordt apart ingegaan op de karakteristieke kenmerken van streekgebonden boerderijen. Daarna wordt de bouwgeschiedenis van het pand weergegeven en een beschrijving van het exterieur van de huidige situatie. Hierna volgt de conclusie waarin eventuele acceptabele mogelijkheden zijn opgenomen.

HISTORISCHE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

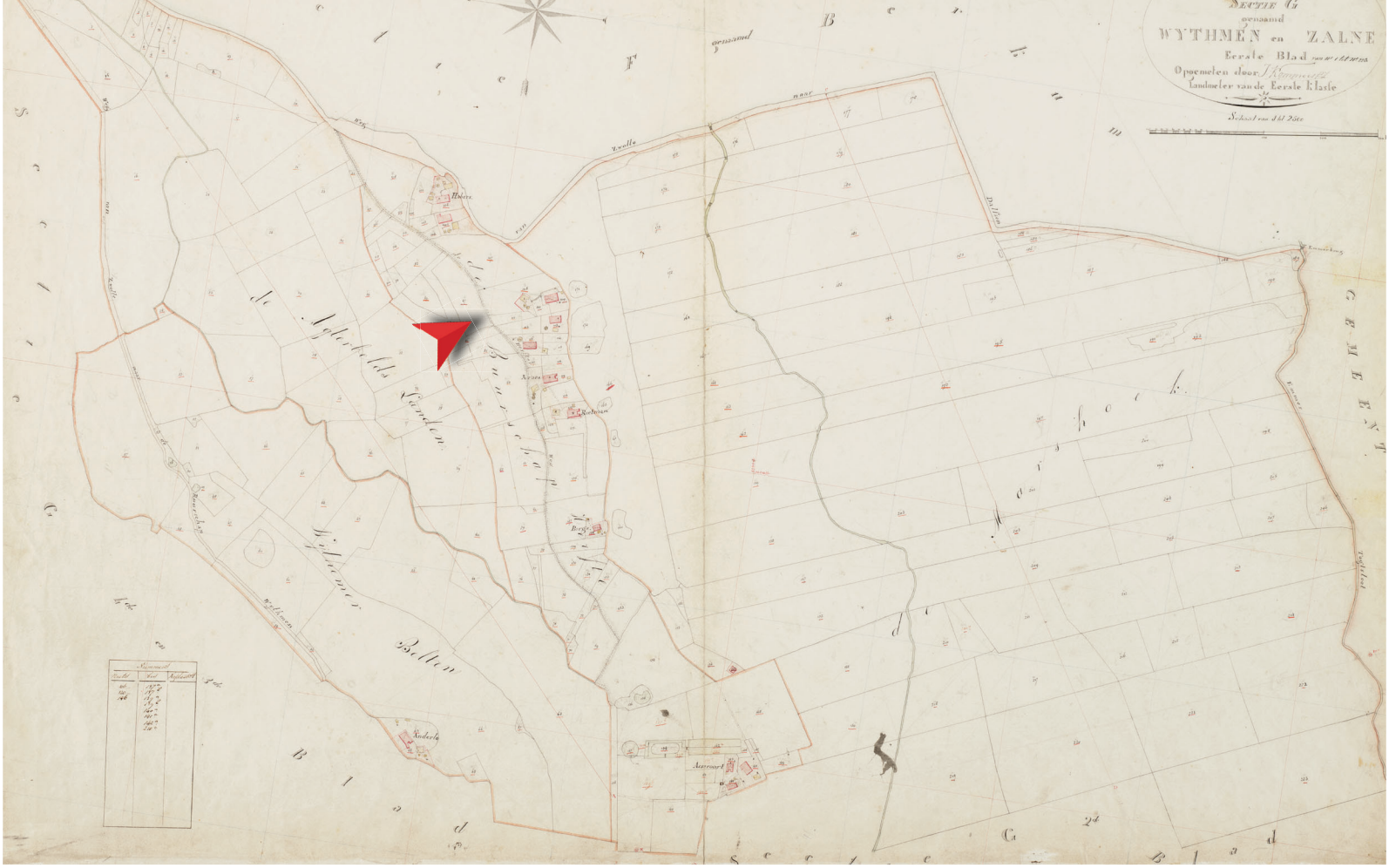
3

3.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis

Met het wegsmelten van het ijs na de laatste ijstijd van ongeveer 13.000 jaar geleden en het ontstaan van zandverstuivingen daarna hebben zich ten zuiden en oosten van Zwolle verschillende zandbanken gevormd die noordwest-zuidoost georiënteerd zijn. Deze verhoogde zandruggen werden van oudsher bewoond, bijvoorbeeld in de buurtschappen Zalné, Veldhoek, Herfte en Wijthmen ten oosten van Zwolle. Behalve voor bewoning werden deze zogenoemde essen ook gebruikt voor de akkerbouw, terwijl de natte, lager gelegen delen alleen geschikt waren als wei- en hooiland. Hier werden ook plaggen gestoken, die samen met de mest werden gebruikt voor het vruchtbaar maken van de hogere zandgronden.

De buurtschap Herfte ligt op zo'n es en behoort tot de vroegst bewoonde locaties in deze streek. In het midden van de zandrug loopt de Herfterweg, die lange tijd een zandweg betrof. Uit de

AFBEELDING:
Een fragment van de Hottinger atlas van Zwolle van 1787
Bron: https://www.geoportaaloverijssel.nl/metadata/dataset/74d9ec7b-aec7-4ecd-a7cc-1595738a6096



12

AFBEELDING:
De kadastrale minuut van circa 1830 met het gehucht Herfte en de locatie waar in 1880 de boerderij gebouwd zou worden
Bron: RCE; MIN04062G01

kadastrale minuut van circa 1830 blijkt dat de buurtschap in die tijd uit acht boerderijen bestond, die alle aan de oostzijde van de weg lagen. Aan deze zijde van de zandrug, 'de Marshoek', betroffen de lager gelegen delen met name weilanden die waren ingedeeld volgens een rechthoekige verkaveling. De westzijde van de rug was overwegend in gebruik als 'bouwland'. De lager gelegen delen, De Agterbelds Landen, werden vooral als hooiland gebruikt.

Tot 1967 maakte de buurtschap deel uit van de zelfstandige plattelandsgemeente Zwollerkerspel. Daarna werd deze door de gemeente Zwolle ingelijfd. Deze herindeling markeerde een periode van ingrijpende verandering, waarbij het landelijke karakter van het gebied gaandeweg plaatsmaakte voor stedelijke uitbreiding. Ook de buurtschap Herfte raakte steeds verder bebouwd. Daar waar er tussen het einde van de 19e eeuw tot de tweede helft van de 20e eeuw het aantal kleine boerderijen was uitgebreid tot tien, waaronder het onderzochte pand, vond er in het laatste kwart van de 20e eeuw bij de boerderijen



13

AFBEELDINGEN:
Een indicatie van de gebiedsontwikkeling ten zuidoosten van Zwolle via www.topotijdreis.nl

schaalvergroting plaats met het realiseren van verschillende bijgebouwen en grotere stallen. Daarnaast nam ook het aantal vrijstaande woonhuizen toe, waardoor de 5.1.2e meer bebouwing kreeg.

Ook Zwolle werd aan de zuidoostzijde flink uitgebreid. Daarbij veranderde het agrarische gebied steeds verder in recreatiegebied en een uitloopzone voor stadsbewoners. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van de Wijthmenerplas, die is ontstaan uit zandwinning, en de ontwikkeling van een golfterrein, Golfclub Zwolle.[1]

1] Noot: Er zijn plannen om dit terrein, dat is gelegen in de Marsweteringlanden, uit te breiden van achttien naar zevenentwintig holes.

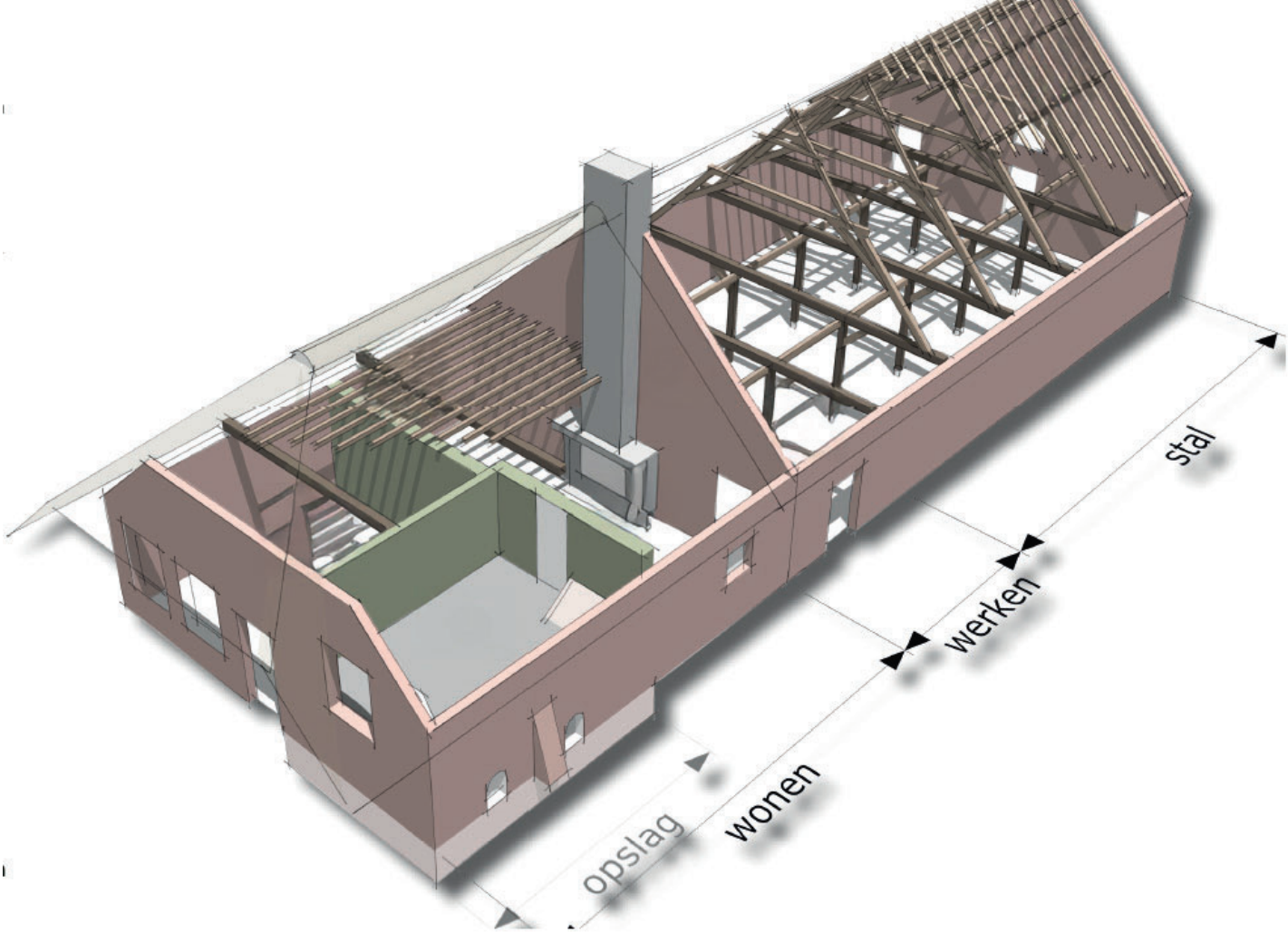
3.2. Ontwikkeling boerderijen ten oosten en zuiden van Zwolle

Boerderijen hebben van oudsher een belangrijke relatie met het omringende landschap. Dit landschap bepaalde voor het overgrote deel de bedrijfsvoering en daarmee ook de typologie van de boerderijen met hun streekeigen kenmerken. Door de eeuwen heen werden de gebouwen zowel in- als uitwendig gemoderniseerd en aangepast of uitgebreid naargelang de behoeften van het bedrijf en zijn bewoners. De functionaliteit was hierbij veelal leidend en iedere generatie voegde elementen toe, verbeterde het bedrijf volgens nieuwe inzichten of paste het naar eigen inzicht of bouwwijze aan. Dit resulteerde in verschillende bedrijfsvormen binnen verschillende streken met bepaalde overeenkomsten. Hoewel de aanpassingen soms ingrijpend waren qua indeling of materiaalgebruik, bleef de kern van het gebouw toch vaak hetzelfde.[1]

De onderzochte boerderij is in de basis een boerderij van het zogenoemde hallehuistype. Dit wordt gekenmerkt door een eenvoudig, langgerekt volume met een hoge nok en lage zijgevels, waarbij de functies wonen (voorhuis), werken en stallen (achterhuis) zich onder één dak bevinden. Dit Saksische boerderijtype kwam met name voor in het midden van Nederland (Holland, Utrecht, Gelderland en Overijssel) en delen van Drenthe.
Het voorhuis werd veelal door middel van een dwarsmuur (brandmuur) met haard afgescheiden van het werkgedeelte en de stal. In het noordwesten van de provincie Overijssel werd de haard soms ook tegen de voorgevel geplaatst.[2]

In de lengterichting zijn deze boerderijtypen opgedeeld in een brede middelste beuk en smalle, lage zijbeuken die werden gebruikt voor slaapplaatsen, bergingen of spoel- en wasruimten (in het voorhuis) of het stallen van het vee (achterhuis). De brede middelste beuk was aan voorzijde van de brandmuur met name in gebruik als woonruimte, waarin gekookt, gegeten, geslapen en gewerkt werd. Achter de brandmuur werd de middelste beuk in beslag genomen door ‘de deel’, waar de

1] Bron: 5.1.2e ; 1988; Landelijke bouwkunst Overijssel, Stichting Historisch Boerderij-onderzoek; p. 3
2] Bron: Olst; p. 5



AFBEELDING:
Een schematische weergave van een hallehuisboerderij met de brandmuur tussen het woon- en werkgedeelte

bedrijfsvoering plaatsvond, zoals het voeren van het vee of het dorsen van de oogst. De zolder boven de deel en de ruimten boven het vee (hilden) werden overwegend gebruikt voor het opslaan van hooi voor de wintermaanden. In tegenstelling tot de boerderijen in Twente of het westen van Nederland werd het hooi in de regio Salland meestal op de zolder boven de middelste beuk in de boerderij bewaard en het graan buiten op het erf, in mijten, kapbergen of schuren. De gesloten schild- of wolfdaken, die eveneens kenmerkend zijn voor dit gebied, zijn overwegend minder steil dan de daken aan de oostzijde van Overijssel.[1] Op de kadastrale minuutplans van circa 1830 is te zien dat veel boerderijen ten oosten en zuiden van Zwolle een zogenoemde 'onderschoer' hebben. Hierbij ligt het middelste deel van de achtergevel met de deeldeuren, de 'baander', terug tot ruim onder de rieten kap.

Naast boerderijen van het hallehuistype zijn ook al verschillende krukhuis- en T-boerderijen op de minuutplans te onderscheiden. Bij deze uit de hallehuisboerderij voortgekomen typen werd

1] Bron: Olst; p. 10

de kelder onder het woongedeelte aan een of twee zijgevels uitgebouwd, waarna de boerderij een L-vorm of T-vorm kreeg. Ook zijn enkele boerderijen te zien met een vaste schuur die evenwijdig loopt aan de boerderij waarmee deze ook verbonden is. Veruit de meeste van deze boerderijen zijn in de loop der tijd aan de achterzijde vergroot, waardoor de onderschoer ook veelal is komen te vervallen. De achtergevels zijn in deze streek inmiddels veelal ingedeeld met grote deeldeuren in het midden en kleinere staldeuren aan weerszijden daarvan.

De eerste boerderijen in Nederland werden volledig gebouwd van natuurlijke materialen die in de directe omgeving te vinden waren, zoals hout, keien, twijgen, leem, heide, stro en riet. Mede door de ligging vlak bij de IJssel voltrok zich bij de Sallandse boerderijen al vroeg een versteningsproces, waarbij de wanden werden opgetrokken met baksteen. De daken waren in het oosten van de provincie in eerste instantie voorzien van stro, dat inmiddels vrijwel overal vervangen is door pannen. Oorspronkelijk waren de boerderijen in het westen van de provincie vrijwel alle met riet gedekt, een met materiaal dat uit de directe omgeving verkregen werd. Mede door hun vergankelijkheid werden vanaf het einde van de 19e en in de 20e eeuw veel rieten daken vervangen door pannendaken, maar bleven de hoofdvorm en de geslotenheid van de kap behouden.



De kadastrale Hulpkaart ZLK00_G_87 van 1881 met de boerderij en de schuur aan 5.1.2e



De kadastrale Hulpkaart ZLK00_G_398 van 1964 met de afgesplitste schuur aan 5.1.2e

Uit de inventarisatie van 2002 blijkt dat van de ruim 450 boerderijen in het buitengebied van Zwolle 65% een pannendak had, waarvan 72% zwart was. Het type pannen varieerde sterk. Circa achttien boerderijen hadden een combinatie van pannen en riet, waarbij zowel een horizontale als een verticale deling voorkwam. Deze horizontale delen komen meer voor in andere delen van de provincie, zoals rondom Markelo. De gesloten kapvorm werd voor het overgrote deel behouden. Ter verbetering van de woonruimten of door functieverandering van de hooizolder zijn er wel dakramen of dakkapellen geplaatst, maar deze zijn overwegend beperkt in omvang gebleven.



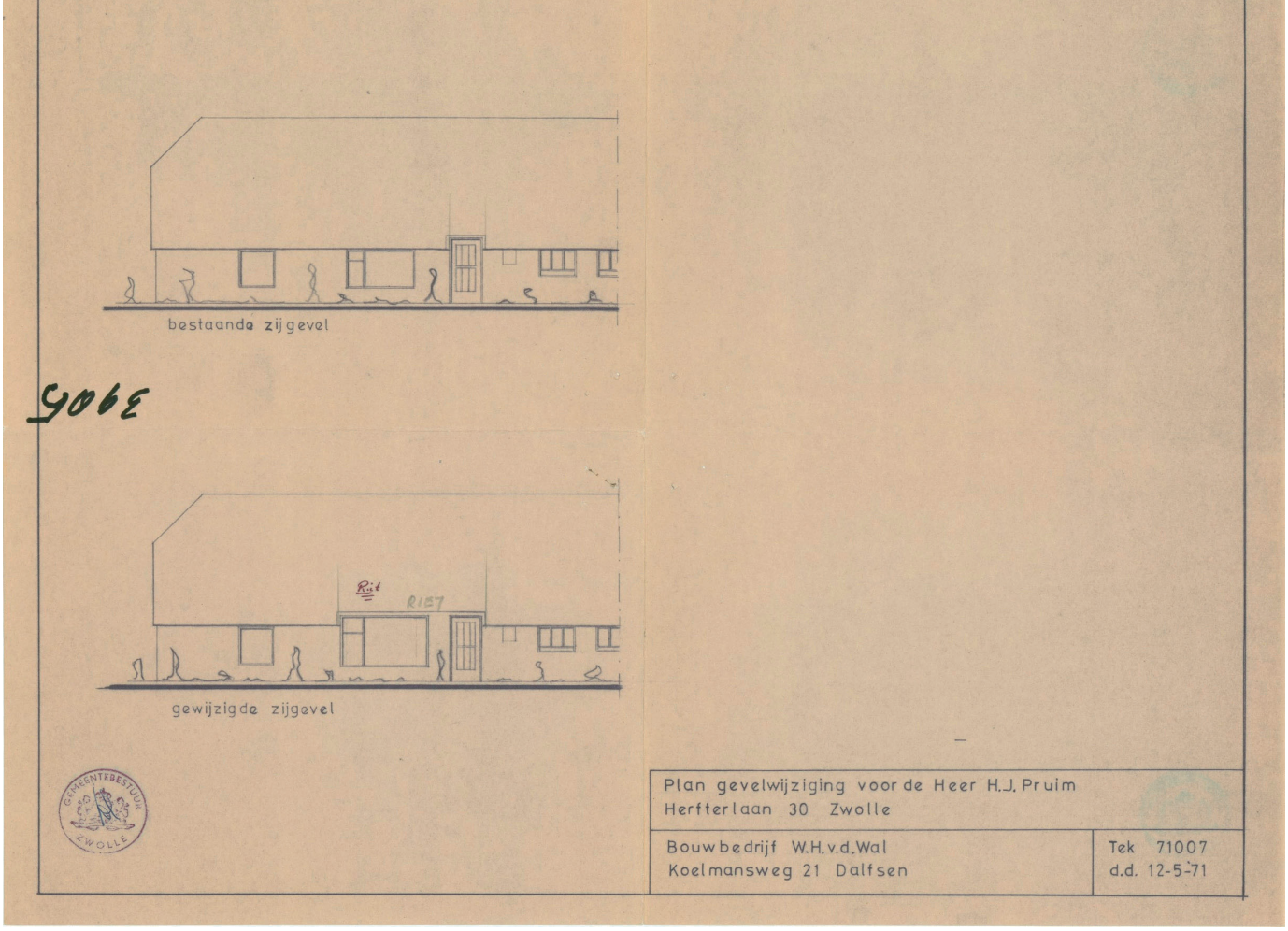
AFBEELDING:
5.1.2e met links de schuur/stal die in 1994 werd afgebroken
Bron: www.wijthmen.nl/historie/de-herfterlaan-vroeger/

3.3 Bouwgeschiedenis

De betreffende boerderij aan de 5.1.2e is een van de jongste binnen de buurtschap Herfte. In tegenstelling tot de overige, oudere boerderijen, werd de oorspronkelijke boerderij in 1880 aan de zuidwestzijde van de 5.1.2e gebouwd. In dat jaar splitste de landbouwer 5.1.2e, die zelf in de boerderij aan 5.1.2e woonde, een stuk akker af dat hij verkocht aan zijn zoon 5.1.2e.[1] Op dit nieuwe erf bouwde 5.1.2e een boerderij met parallel aan de zuidgevel een schuur.[2] Ter hoogte van het woongedeelte aan de straatzijde waren de twee opstallen met elkaar verbonden door een overdekt verbindingslid. De veldwerkkaarten van het Kadaster maken het aannemelijk dat er toen nog geen hooibergen of andere schuren aanwezig waren.

Van eventuele interne verbouwingen zijn in de archieven geen gegevens aangetroffen. In 1962 werd het erf kadastraal gehalveerd en werd het noordelijke deel met de boerderij verkocht aan 5.1.2e.[3] Deze huurde het van de vorige eigenaar 5.1.2e. De nieuwe erfgrens lag tegen de zuidelijke langsgevel, waardoor

1] Bron: Kadaster; Leggerartikel_ZLK00_1972_1-44_REEKS2
2] Bron: Kadaster; Hulpkaart_ZLK00_G_87
3] Bron: Kadaster; Veldwerk_ZLK00_G_393



AFBEELDING:
De tekening van de verbouwing van de noordwestgevel in 1971
Bron: Gemeente Zwolle, bouwdossiers

de voormalige schuur (inmiddels omschreven als woonhuis) met verbindingslid naar 5.1.2e ging, die hier op het erf ook een extra schuur bouwde. In 1994 werd deze, samen met de voormalige schuur uit 1880, afgebroken voor de bouw van een nieuw woonhuis, 5.1.2e .

De boerderij werd in 1971 verbouwd. Van deze verbouwing zijn alleen tekeningen beschikbaar die het plaatsen van een groot venster in de noordgevel weergeven.[1] De dakvoet met het riet werd hier plaatselijk verhoogd. Vanaf omstreeks de jaren '60 was het erf alleen ingericht met een hooiberg achter de boerderij. Daarna werd het, met name aan de achterzijde, voorzien van verschillende schuren en stallen. Aan het einde van de jaren '80 werden ook twee schuren gebouwd aan de noordzijde van de boerderij, die inmiddels weer zijn afgebroken.[2] In 2000 werd de bedrijfsvoering van de boerderij gestaakt.[3]

In 2021 werd een bouwvergunning aangevraagd voor het volledig slopen en herbouwen van de boerderij en het herindelen ervan in twee wooneenheden. De rieten dakafwerking, die blijkens

1] Bron: Gemeente Zwolle; bouwdossiers
2] Bron: Gemeente Zwolle; bouwdossiers
3] Bron: https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0193.BP21002-0004/t_NL.IMRO.0193.BP21002-0004.html



AFBEELDING:
De boerderij voorafgaand aan de verbouwing van 2021
Bron: Gemeente Zwolle

foto's[1] aan de voorzijde al was vernieuwd, zou in de nieuwe plannen in zijn geheel worden vervangen door pannen. Behalve enkele grote dakvensters in het zuidelijke dakschild werden aan de andere zijde twee grote dakkapellen voorzien. Daarnaast zou een groot deel van de gevel voorzien worden van verdiepingshoge vensters die door de dakvoet heen staken.

Op 22 november 2021 concludeerde Het Oversticht, nu in de rol als welstands- en monumentencommissie, dat het ingediende plan leidde tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd was met redelijke eisen van welstand. Een hernieuwde bouwvergunningaanvraag, waarin een rieten kap zonder dakkapellen en een kleinere wijziging in de langsgevel waren opgenomen, werd op 1 december 2021 wel door de welstandscommissie aanvaard, waarna de bouwvergunning werd verleend. Na de uitvoering van de werkzaamheden bleek echter dat de nieuwe boerderij alsnog bedekt is met dakpannen en dat er een enkele grote dakkapel in het noordelijke dakvlak is aangebracht. Daarnaast is de langsgevel aan deze zijde grotendeels verhoogd, waarbij deze door de dakvoet heen steekt.

1] Bron: Gemeente Zwolle



20 **AFBEELDING boven:** De bouwvergunningaanvraag van 2021 die niet werd vergund. Bron: Gemeente Zwolle
AFBEELDING onder: De aangepaste bouwvergunningaanvraag van 2021 waaraan vergunning werd verleend. Bron: Gemeente Zwolle





AFBEELDING boven: De voorgevel en de linker zijgevel in de huidige situatie
AFBEELDING onder: De rechter zijgevel in de huidige situatie

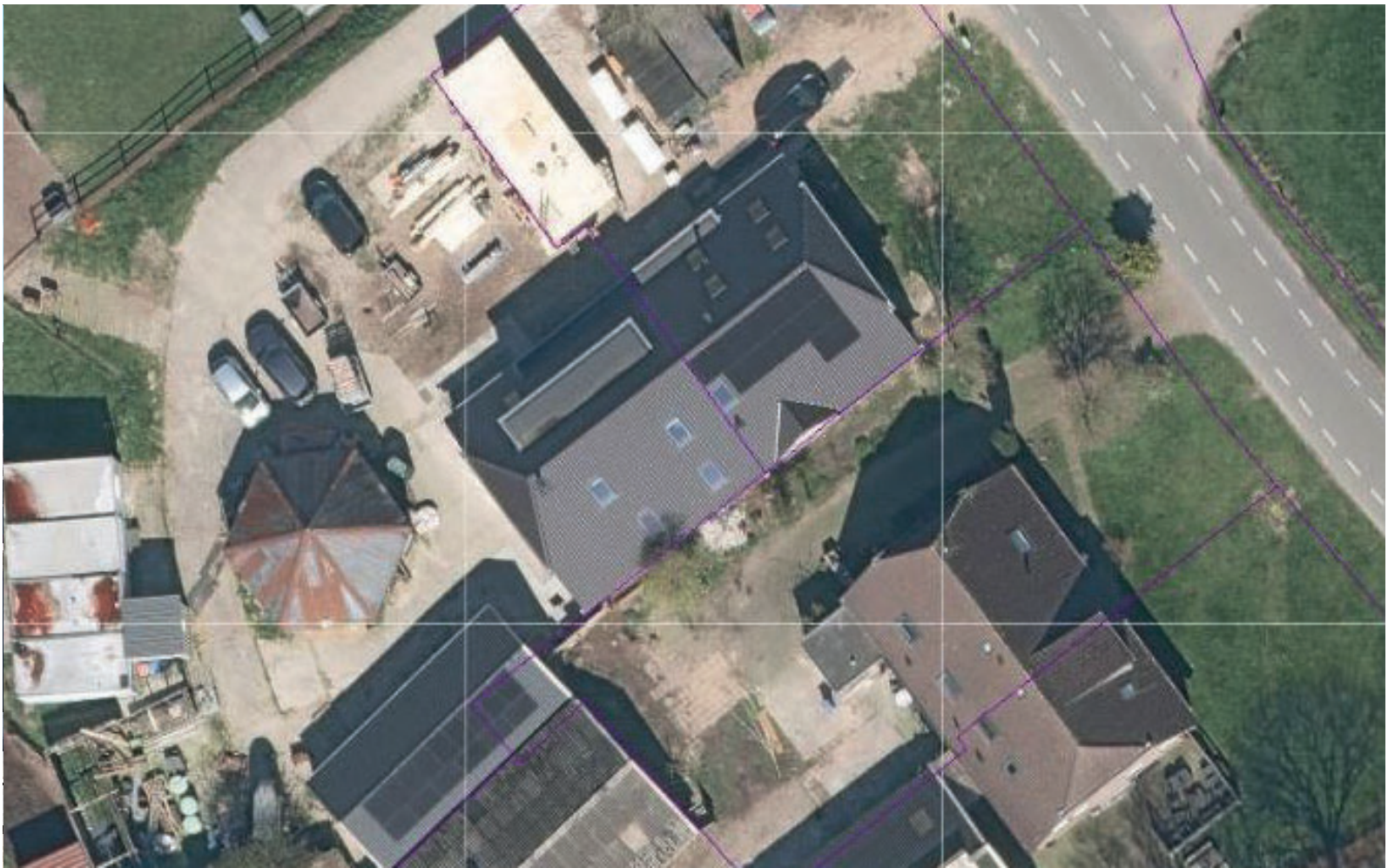


AFBEELDING boven: De linker zijgevel. Bron: Gemeente; Definitief PV 2023-06-07 vs3 5.1.2e Zwolle 0193ESUITE2702772021
AFBEELDING onder: De rechter zijgevel. Bron: Gemeente; Def. PV 2023-06-07 vs3 5.1.2e Zwolle 0193ESUITE2702772021





AFBEELDING boven: De achtergevel. Bron: Gemeente; Definitief PV 2023-06-07 vs3 5.1.2e Zwolle 0193ESUITE2702772021
AFBEELDING onder: Een luchtfoto. Bron: Gemeente; Definitief PV 2023-06-07 vs3 5.1.2e Zwolle 0193ESUITE2702772021



4

CONCLUSIE

Momenteel wordt in opdracht van de gemeente Zwolle een meerjaren boerderij inventarisatieproject door derden uitgevoerd. De ontwikkeling van de streekgebonden boerderijtype onderdeel maakt hier onderdeel vanuit. Dit diepgaander onderzoek kan leiden tot andere conclusies dan nu getrokken zijn op basis van de aanwezige gegevens.

De geschiedenis van de buurtschap Herfte gaat ver terug. Met name aan de noordoostzijde van de zandrug stonden boerderijen met een zogenoemde onderschoer, terwijl het andere deel ervan als akker werd gebruikt. Op de erven stond alleen een boerderij met meestal een enkele hooiberg en/of kleine schuur. De lagere, omliggende landerijen werden gebruikt als weide- en grasland. Riet was als bouwmateriaal voor het afwerken van de daken makkelijk te verkrijgen, wat hier dan ook veelvuldig voorkwam. De zolders van de boerderijen waren veelal in gebruik als opslag, waardoor de dakvlakken gesloten waren.

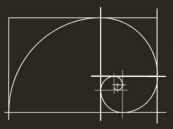
In de 19e eeuw vond er in deze regio niet alleen vergroting van de boerderijen plaats, waarbij de onderschoer verdween en plaatsmaakte voor een achtergevel met kleinere staldeuren aan weerszijden van de deeldeuren in het midden, maar ook werd het versteningsproces uit de 16e en 17e eeuw voortgezet met het vervangen van riet door dakpannen. Het type dak (wolfdak) en de geslotenheid ervan bleven gelijk, waardoor de kenmerkende boerderijvorm van het hallehuistype behouden werd. Het vergroten en verstenen van de boerderijen in deze streek kan beschouwd worden als onderdeel van de economische welvaart die zich vanaf de 19e eeuw voltrok.
De bouw van de boerderij aan 5.1.2e in 1880, met aan de zuidzijde een schuur en een verbinding met het woongedeelte, past in de bovengenoemde ontwikkeling, al werd deze boerderij nog met riet bedekt. Van overige bijgebouwen leek in die tijd nog geen sprake te zijn. Pas na het opsplitsen van het erf en het afbreken van de vaste schuur

met verbindingslid in de tweede helft van de 20e eeuw werd het resterende deel van het erf volgebouwd. Of de boerderij (intern) ook verschillende veranderingen heeft ondergaan is niet bekend, maar wel aannemelijk gezien het plaatsen van een groot venster in 1971.

In 2021 is de kap alsnog voorzien van dakpannen. Vanuit een cultuurhistorisch oogpunt gezien zou een rieten kap de voorkeur genieten, mede doordat deze afwerking in het verleden lange tijd de standaard afwerking was. Een gesloten pannendak met wolfseinde past, gezien het hierboven beschreven versteningsproces van de omringende boerderijen, eveneens binnen de streekgebonden typen. Indien de boerderij in 2013 al van pannen was voorzien, was deze hoogstwaarschijnlijk met gelijke redenen als cultuurhistorisch waardevol object in de inventarisatie opgenomen, zoals ook een groot deel van de andere boerderijen.

Daarnaast kan worden gesteld dat de boerderij vrijwel geheel nieuw gebouwd is en er vanuit een bouwhistorisch oogpunt geen sprake meer is van een belangrijke mate van gaafheid of zeldzaamheid om aan een rieten kap een hogere cultuurhistorische waarde toe te kennen dan aan een pannendak. Hierdoor kan vanuit een cultuurhistorisch oogpunt geadviseerd worden dat de dakpannen in de huidige situatie behouden kunnen worden.

Vanuit ditzelfde oogpunt geldt dit niet voor de opgehoogde zijgevel met glas (open), de grote dakkapel en de dakramen. Vooral de omvang ervan staat niet in verhouding tot de geslotenheid van het oorspronkelijke dak en de lage gevels die cultuurhistorisch kenmerkend zijn voor de afleesbaarheid als boerderij in deze streek. Het doen van kleinere ingrepen en het eventueel optillen van het dak, zoals eerder door de welstandscommissie werd geadviseerd, zou meer passen bij de bouwgeschiedenis van het pand en de cultuurhistorische context ervan.



bureau voor bouwhistorisch onderzoek

MoNed

Beschuitsteeg 8
2312 JV 's-Hertogenbosch
tel. 06 41884179
bureau@moned.nl
www.moned.nl

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, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25

helder

Zwolle

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Zwolle
(via 5.1.2e @home.nl)

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk	19-176
Ons kenmerk	0193ESUITE2351552021
Behandeld	5.1.2e
Datum	9 december 2021
Onderwerp	Omgevingsvergunning herbouwen boerderij 5.1.2e

Geachte 5.1.2e,

Op 28 oktober 2021 hebben wij van u een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van de boerderij, op het perceel 5.1.2e, 5.1.2e Zwolle.

Verlenen omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning is bijgevoegd. Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij verzoeken u de omgevingsvergunning, voorwaarden en voorschriften goed door te lezen. Het is mogelijk dat u bepaalde zaken nog moet doen voordat u aan de slag kunt gaan.

Verzenden
Dit besluit met bijbehorende documenten wordt verzonden via Cryptshare. Cryptshare is een functionaliteit binnen de gemeente Zwolle die wordt gebruikt om gegevens veilig en betrouwbaar digitaal te versturen.

Inwerkingtreding
De omgevingsvergunning treedt in werking de dag na haar verzending.

Bekendmaking en bezwaarmogelijkheid
De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. Gedurende zes weken kan door u en belanghebbenden bezwaar worden gemaakt tegen het besluit (meer hierover leest u onderaan het besluit ‘Omgevingsvergunning’).

Let op: u handelt op eigen risico als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Leges
Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. De leges bedragen € 5.1.2f. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een aanslag. Bij deze aanslag wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Veiligheid in de omgeving
Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen dient te treffen om letsel van personen, of beschadiging dan wel belemmering van wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. De veroorzaker van schade en of letsel is hiervoor zelf aansprakelijk.

Start- en gereedmelding
Het is belangrijk dat u aan ons doorgeeft dat u start met de uitvoering van uw project en wanneer de uitvoering gereed is. Wij vragen u via www.zwolle.nl/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/vergunningen/start-en-gereedmelding-bouw te melden wanneer de uitvoering start en wat de (verwachte) einddatum van de uitvoering van uw project is.

Wij ontvangen uw melding graag **minimaal 2 dagen** voor aanvang van de (grond)werkzaamheden en na de uitvoering.

Informatie
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met ons Klantcontactcentrum (KCC) via telefoonnummer 14 038. Als zij uw vraag niet direct kunnen beantwoorden, wordt u doorverbonden met een medewerker van het team Vergunningen.

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer 0193ESUITE2351552021.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e
medewerker afdeling Fysieke leefomgeving

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Kopie aan:
Bouwtektuur, t.a.v. 5.1.2e (via 5.1.2e@bouwtektuur.nl)

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE2351552021
Datum 9 december 2021

Op 28 oktober 2021 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van de boerderij op het perceel 5.1.2e , 5.1.2e Zwolle.

Ontvankelijkheid
Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning en voldoet hieraan.

Procedure
De besluitvorming is uitgevoerd overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure, § 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Besluit
Wij besluiten, gelet op het bepaalde in artikel 2.1 en/of artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Ons besluit is gebaseerd op de hierna weergegeven gegevens, de aangehechte motivering en voorschriften, welke deel uit maken van dit besluit.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):
- het bouwen van een bouwwerk

Bent u het niet eens met dit besluit?
Als u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Dit kan digitaal via de website van de gemeente Zwolle. Hier vindt u alle informatie voor het indienen van een bezwaarschrift. Voor het digitaal indienen van een bezwaarschrift heeft u een DigiD inlogcode nodig.

U kunt uw bezwaarschrift ook schriftelijk indienen. Uw bezwaarschrift richt u aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is Postbus 10007, 8000 GA Zwolle.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:
- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt;
- de datum en uw handtekening.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een volmacht mee.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen. U kunt dan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u binnen de termijn een bezwaarschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e

medewerker afdeling Fysieke leefomgeving

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Bijlagen:
- voorschriften
- motivering
- legesberekening
- bijbehorende documenten
- advies welstand
- advies zwcg

Ons kenmerk 0193ESUITE2351552021
Datum 9 december 2021

Voorschriften

Voorschriften horend bij het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

1. Het bouwwerk moet gebouwd worden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. De ingediende gegevens zijn voorgelegd ter goedkeuring bij de afdeling ZWCG, sectie Civiel- & Groen. De volgende opmerkingen zijn gemaakt:

   - Riolering is akkoord onder de voorwaarde dat de ondergrond voldoende waterpasserend is en dat de infiltratievoorziening toegankelijk is voor onderhoud.

   Zie voor verdere uitwerking en uitvoering van het plan bijgevoegd advies ‘zaak 0193ESUITE2351552021 advies zwcg’ met datum 30-11-2021.

Motiveringen

Overwegingen horend bij het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan
We hebben uw project getoetst aan het geldende bestemmingsplan ‘BV Buitengebied - Herfte, Wijthmen’, gelegen in de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap (artikel 4)' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie (artikel 33)’. Hierbij zijn geen strijdigheden geconstateerd.

Welstand
De Welstandscommissie van het Oversticht heeft op 1 december 2021 het project beoordeeld en is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het geschreven advies hebben wij bijgevoegd als bijlage. Wij nemen dit advies over.

Bouwbesluit 2012
Op grond van de door ons uitgevoerde toets is het aannemelijk dat het project voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening
In de aanvraag en de daarbij behorende gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de regels over bodem die zijn opgenomen in de betreffende gemeentelijke verordening.

Grondexploitatie
Het bouwen betreft geen bouwplan waarvoor op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Provinciale omgevingsverordening
De aanvraag is getoetst aan de Provinciale omgevingsverordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan deze verordening.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2

Het Oversticht

welstands-/monumentencommissie

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zwolle
Afd. Fysieke Leefomgeving, Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 22 november 2021

Ons Kenmerk: R18815-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2351552021
OLO-nummer:
Betreft: herbouwen van de boerderij
Adres: 5.1.2e
Inlichtingen bij: 5.1.2e

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het herbouwen van de boerderij is op 15 november 2021 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer V4886-2021.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand met een aanwijzing als cultuurhistorisch waardenvol.
Redengevende omschrijving:
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur: Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen: Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria voor monumenten van belang:
- *De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.*
- *Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.*
- *Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.*

Beleid:
- *Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.*
- *Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.*

BEVINDINGEN De aanvraag betreft een wijziging voor de verbouw van een boerderij naar twee wooneenheden. Het beoordeelde schetsplan van 25 augustus jl. voldeed aan het welstandsbeleid. Toch is nu gekozen om opnieuw een aangepast plan in te dienen dat uitgaat van een grotendeels herbouw van de boerderij. Uit het bijgevoegde fotomateriaal blijkt dat hier al is mee begonnen en alleen de voorgevel nog overeind staat.
De overige aanpassingen grijpen terug op een niet positief beoordeeld plan van juli jl. en betreffen:
In de rechterzijgevel is een groot deel van de rechterzijgevel opgetrokken en in het dak komen twee grote dakkapellen. Deze drie ingrepen zijn gevat in een zinken kader. In het stalgedeelte twee ramen naar de grond doorgetrokken.
De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (m.u.v. het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).
In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis, zijn twee stalramen naar onder doorgetrokken en komen 5 forse dakramen hoog in de kap. De dakbedekking van de kap wijzigt van riet naar antraciet pannen.

De commissie heeft op basis van het beleid bezwaar tegen de ingrepen. Uitgangspunt voor het beleid bij monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden is het behoud van de oorspronkelijke hoofdvorm en uitstraling. De cultuurhistorische waardering ligt tevens in de typologie (boerderij met voor-en achterhuis en gesloten dakvlak) en detaillering en materialisering van het pand. Hieruit vloeit voort dat de grote ingreep in de rechtergevel, de dakkapellen en het wijzigen van de dakbedekking hier onvoldoende op aansluiten. De indeling van de rechtergevel is in zijn geheel te weinig afgestemd op de voor-achterhuisbenadering van de bestaande boerderijtypologie. De boerderij is van drie zijden (grotendeels) goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Een grotere ingreep waarbij de goot wordt opgetrokken is enkel denkbaar mits goed vormgegeven en niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Dat is hier niet het geval. De commissie adviseert uit te gaan van een gesloten kap dan wel een zeer bescheiden dakkapelletje op het voorhuis met een traditionele detaillering.
Voor de entree van de woningen is een bescheiden opwipper, zoals in het goedgekeurde plan van 25-8-2021, in het riet denkbaar.
De ingrepen in de linkergevel zijn akkoord. Het aantal dakramen, positie en maatvoering is erg fors. De commissie adviseert de maatvoering terug te brengen en de dakramen iets lager te plaatsen. Ook zou er gekozen kunnen worden voor verschillende afmetingen waarbij voor de overloop kleine dakramen toegepast kunnen worden.

Ten slotte vraagt de commissie op basis van de materiaalstaat om een monster van de toe te passen steen voor een goede aansluiting van de voor- op de zijgevels.

CONCLUSIE **De welstands-/monumentencommissie concludeert dat het ingediende plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

TOT SLOT De welstands-/monumentencommissie ziet een gewijzigde aanvraag tegemoet.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e, secretaris

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, 3

From: "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>
Sent: 10/23/2023 3:51:24 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @home.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: Re: tussentijds bericht proces na verbouw 5.1.2e

Beste 5.1.2e ,

Dank voor je mail, inhoudelijk zal er nog een reactie volgen want ik ben van mening dat er wat feitelijke onjuistheden zijn ontstaan door het gebruik van verkeerde documenten, zie vastgestelde bestemmingsplan. Ik zie zelfs enkele foto's die inbreuk maken op onze privacy in deze documenten maar even los daarvan, mijn eerste reactie over wat dit met mij doet als mens.

Na ons gesprek op 22 Mei zijn wij uit elkaar gegaan dat het komende proces waarschijnlijk niet leuk zou zijn maar dat we met de menselijke maat in de hand het vervolgtraject aan zouden gaan.
Verwachtingen en procedures zouden helder gemanaged en gecommuniceerd worden. Na je bezoek op 7 Juni, hebben wij wederom in totale onzekerheid geleefd. Onze verwachting was dat er binnen een aantal weken meer duidelijkheid zou zijn, maar die komt, in beperkte mate, pas 5 maanden na dato.

Er is nu weer een procedure gestart met een discutabele inhoud waar we weer ontzettend veel tijd en energie gaan insteken en wat een welles nietes spelletje wordt.
Dit is precies hetgeen waar ik zo bang voor was en wat mij dusdanig emotioneel maakte waarop we het overkoepelende gesprek van 22 Mei hebben gepland, juist om dit te voorkomen.

Wat ik had gehoopt is dat we in dit traject samen zouden optrekken. Was het niet mogelijk om dit rapport vooraf met ons te delen om hier vervolgens gezamenlijk over te kunnen spreken en vervolgens een second opinion aan te vragen?
Op zijn minst even een telefoontje over de huidige status. Dit project heeft nu eenmaal een historie.

Dit hoeft misschien niet volgens de procedure maar neemt een hoop onduidelijkheid en irritatie weg en geeft het gevoel dat we gehoord worden. Nu is het rapport al opgemaakt en kunnen we straks weer bakkeleien over de inhoud. De gemeente is al zo onderbezet en door dit soort eenzijdige handelen wordt de werkdruk alleen maar hoger, zowel wij als jullie zitten hier niet op te wachten.

Als volgende punt, vind ik het stuitend dat er een terloops genoemd wordt "zijn jullie weer even op de hoogte" en een "redelijke periode van radiostilte". In welke wereld is het normaal om 5 maanden niks te laten horen om vervolgens met een formele proces verbaal met discutabele inhoud ons volledig in angst te storten? Ik heb dit weekend weer meer stress ervaren dan alle 5 maanden hiervoor, en in die maanden kreeg ik te horen dat ik vader werd, heb ik een eigen bedrijf gestart en ben ik nieuwe projecten opgestart bij werkgevers. Dit heeft echt ontzettend veel impact.

Er is op 11 juli al een reactie geweest op het rapport, in hemelsnaam, we zijn 5 maanden verder. Een bouwstop is binnen een dag actief, of ik zal een factuur niet binnen 14 dagen betalen, kijk eens wat er dan gebeurt.

In de tussentijd leven wij ook al met angst en beven samen met een hooischuur die op instorten staat waar wij de gemeente om hulp hebben gevraagd wat hiermee te doen. Hierop hebben we nog altijd geen reactie maar wellicht valt dit ook nog onder de redelijke periode.

Deze hele brief ademt; de grote overheid die dit burgertje even gaat vertellen wat die allemaal fout heeft gedaan, en wellicht wordt je minder gestraft dan wij nu denken maar in principe ben je veroordeeld tot de zwaarste straf en

ontstaat bij mij echt het beeld dat ik de overheid (in dit geval de gemeente) gewoon niet kan vertrouwen.

Ook de timing van het versturen van de brief is wat mij betreft zeer ongelukkig, op vrijdagmiddag om 15:46, net voordat het weekend begint ontvangen wij deze mail. Hiermee beleven een gepensioneerde vrouw met een historie van burn-out, een hoogzwangere vrouw en een gedesiliusioneerde burger (ikzelf) een weekend vol twijfels, stress en slapeloze nachten. Ook al zou de inhoud hetzelfde zijn, door een andere vorm te kiezen, even te bellen of zelfs langs te komen had dit heel anders beleefd kunnen worden.
Ik durf zelfs te stellen dat dit uiteindelijk ook tot minder werk zou hebben geleid.

Daarnaast vind ik het ook beangstigend dat er plots een Jurist Omgevingsrecht in de CC is opgenomen. Als er sprake is van juridische stappen dan hoor ik het graag want dan weet ik ook of het verstandig is dat wij ons juridisch laten bijstaan. Ik hoop dat het niet nodig is, maar dit weekend is de angst mij toch echt op het hart geslagen.

In de hele correspondentie is er wederom geen enkele vorm van empathie of erkenning. Het proces speelt al veel langer en er zijn veel meer lagen dan dit specifieke onderwerp. Dat er dingen (aan beide kanten) niet goed zijn gegaan staat buiten kijf maar laten we alsjeblieft dit eens als normale/gelijke mensen oppakken.

Er is echt een totale afwezigheid van mensen meenemen in het proces en een gevoel van, laten we kijken hoe we hier op een fatsoenlijke manier uit kunnen komen. Procedureel zal het allemaal wel weer kloppen maar de menselijke maat is ver te zoeken.

Zoals gezegd, inhoudelijk volgt mijn reactie later en zal ik wat meer feedback geven op de genoemde brieven en punten want dit is heel twijfelachtig maar deze brief gaat over de vorm. Ik hoop dat je beseft dat het ook anders kan en dat we hiervoor open staan.

Met hartelijke groet,

5.1.2e

On Fri, 20 Oct 2023 at 15:46, 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

> Geachte familie 5.1.2e , 5.1.2e en 5.1.2e ,
>
> Bijgaand een update van de stand van zaken tot dit moment.
>
> Daarmee zijn jullie weer even op de hoogte.
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> 5.1.2e

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

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



lokken op betonstrook
ude fundering











From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 12/17/2021 11:04:31 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: FW: Beëindiging bouwstop 5.1.2e Wkpb

Hoi,

Is beëindigd en hierbij het wkpb formulier retour. Graag ik de zaak hangen.



5.1.2e
BAG Beheerder

Gemeente Zwolle, PULT
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e@Zwolle.nl
Werkdagen: maandagochtend, dinsdag, woensdag, donderdagochtend en vrijdag

---

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 16 december 2021 13:12
Aan: 5.1.2eG <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Beëindiging bouwstop 5.1.2e Wkpb

Hallo,

Hierbij de brief + Wkpb formulier



5.1.2e
medewerker III

Gemeente Zwolle, ZWFLV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Besluitformulier Wkpb

Datum: 17 december 2021

- Formulier moet volledig ingevuld zijn. Neem bij vragen contact op met de Wkpb-registrator via 5.1.2e@zwolle.nl
- Formulier in pdf gelijktijdig aanleveren met de brondocumenten en sturen naar 5.1.2e@zwolle.nl

Grondslag	WOA – WABO – Bestuursdwang/dwangsom
Bevoegd gezag	Gemeente Zwolle
Type werkingsgebied	BAG: pand, verblijfsobject, ligplaats, standplaats en woonplaats - Identificatienummer
Werkingsgebied	0193030000002089
Lokale aanduiding (adres)	5.1.2e
Besluitnummer – kenmerk[1]	0193ESUITE2187932021
Aantekening[2]	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Datum kenbaarheid	10/8/2021
Datum in werking	10/8/2021
Datum beëindiging / herroepen[3]	12/16/2021
Oorspronkelijk inschrijfnummer register (i.g.v. wijziging / herroepen / beëindiging)	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Behandelend ambtenaar	5.1.2e
Afdeling	FL Bouwtoerzicht

In te vullen door Registrator Wkpb:

Datum ontvangst door Registrator:	**16-12-2021**
Inschrijfnummer Wkpb register:	id: 99164 is beëindigd, document hiervoor is succesvol ingeschreven met deel 83213, nummer: 32 en reeks APD
Datum inschrijving in Wkpb registratie:	**17-12-2021**
Naam Registrator:	5.1.2e
4-ogen controle uitgevoerd door:	5.1.2e

[1] Kan ter informatie worden geregistreerd, maar wordt niet gepubliceerd in de BRK-PB
[2] Kan ter informatie worden geregistreerd, maar wordt niet gepubliceerd in de BRK-PB
[3] In geval van herroepen, is de beëindigingsdatum gelijk aan de startdatum van de beperking.

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 7/11/2024 11:54:07 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Nadere informatie n.a.v. gesprek 18 juni

Van: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>
Verzonden: woensdag 10 juli 2024 13:03
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>
Onderwerp: Fwd: Nadere informatie n.a.v. gesprek 18 juni

Geachte 5.1.2e ,

Bijgaand als besproken de nadere informatie t.a.v. de ontwikkelingen rond percelen 5.1.2e .

Kortheidshalve verwijs ik naar de inhoud van de documenten, ik hoop u hiermee vooralsnog voldoende te hebben geinformeerd

Wij ontvangen t.z.t. graag een uitnodiging voor een vervolggesprek.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Bijlage 1

Van: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Datum: 16 oktober 2019 om 11:25:43 CEST
Aan: "'5.1.2e @home.nl'" <5.1.2e @home.nl>
Onderwerp: bestemming 5.1.2e

Goedemorgen 5.1.2e ,

Zoals besproken mail ik u de informatie, zoals eerder is gedeeld met de makelaar. Het is complexe materie, maar ik hoop dat de telefonische toelichting helpt om het te begrijpen.

U wilt de bestemming van perceel 5.1.2e weten. U kunt deze vinden via www.ruimtelijkplannen.nl

Dit perceel valt in een beheersverordening. Dit is iets lastiger zoeken dan bij een bestemmingsplan waarbij met een klik op het perceel de bestemming in beeld komt. Als u het adres invult, dan komt u uit bij de beheersverordening Buitengebied - Herfte, Wijthmen. Door in de rechterkolom op “regels” te klikken komt u bij de regels van alle bestemmingen. Op dezelfde pagina staat bovenaan “bijlagen bij de regels”. Klik vervolgens op “bijlage 3 Plankaarten”. Daar vindt u dat de bestemming AW-L is, dus agrarisch met waarden-landschap. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BV13001-0002/r_NL.IMRO.0193.BV13001-0002.html#_4_Agrarischmetwaarden-Landschap

In artikel *4.8.2 Bevoegdheid m.b.t. wijziging bestemming in 'Wonen'* staat hoe de woonbestemming er op kan komen. Hiervoor is wel een bestemmingsplanprocedure nodig.

Op het hele gebied zit de dubbelbestemming
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BV13001-0002/r_NL.IMRO.0193.BV13001-0002.html#_33_Waarde-Archeologie

Onze milieuplanoloog heeft e.e.a. uitgezocht. Hierbij zijn reactie.

Nr 30 wil verkopen (5.1.2e) en de woning omzetten naar woonbestemming. Er naast ligt een woning die kadastraal weer is opgesplitst in twee delen: 30-1 (5.1.2e) en 30-2 (5.1.2e). Bij afsplitsing en het isoleren van het pand nr 30 (dat dan woonbestemming gaat krijgen) hebben we van de omliggende agr bedrijven (aan de andere zijde van de weg) geen last. Afstanden zijn ruim boven de 50 m. (uitgaande van vaste afstanden).

Bijlage 3

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 5 februari 2020 15:10
Aan: 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e@bouwtektuur.nl>
Onderwerp: RE: Status vooroverleg 5.1.2e te Zwolle

Hallo 5.1.2e,

Ik heb de pech dat de stedenbouwkundige, specialist van het buitengebied, ziek was. Daardoor heb ik geen advies gekregen. Telefonisch krijg ik hem nu niet te pakken, dus via de mail heb ik hem gevraagd om zsm met een advies te komen (zodra hij beter is).



5.1.2e
bouwplantoetser & casemanager omgevingsvergunningen

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
☎: 5.1.2e en 5.1.2e
@: 5.1.2e@zwolle.nl


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur [mailto:5.1.2e@bouwtektuur.nl]
Verzonden: woensdag 5 februari 2020 12:47
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Status vooroverleg 5.1.2e te Zwolle

Goedemiddag 5.1.2e,

Mijn opdrachtgever en ik waren benieuwd naar de eerste beoordeling, welke gisteren bij jullie heeft plaatsgevonden m.b.t. het herbestemmen van de woning gelegen aan de 5.1.2e te Zwolle.
Kun je hier al iets over vertellen?

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijk groet,

Mijn overzicht

Hieronder ziet u het overzicht van uw aanvragen en meldingen.

Zoeken

Nummer

Naam aanvraag/melding

Status: Alle statussen

Betreft: Alle aanvragen en meldinge

Ingediend op: dag maand

Uw referentienummer: 19-176

Zoeken

Let op: dit Omgevingsloket stopt op 1 juli 2024

U heeft dan geen toegang meer tot uw aanvragen. Met 'formulier downloaden' kunt u tot 1 juli 2024 een pdf maken v
aanvragen. Op 1 juli 2024 worden alle aanvragen uit het loket verwijderd.

Aanvulling doen op uw aanvragen, ingediend voor 1 januari 2024, kan nog tot 1 juli 2024.
Een nieuwe aanvraag starten doet u in het nieuwe Omgevingsloket.

Zoekresultaat Alles tonen

Aantal r

Nummer	Type	Naam aanvraag/melding	Status	Betreft	Uw ref.	Ingediend op	Gewi

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 25 mei 2020 15:02
Aan: 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Situatietekening c.q. sfeerimpressie 5.1.2e te Wijthmen

Goedemiddag,

Excuses voor de te late reactie. Het is erg druk op het moment.

Ik heb het plan bekeken en besproken met collega cultuurhistorie en we hadden de volgende opmerkingen:

Op hoofdlijnen ziet het plan er goed uit; ontsierende bijgebouwen worden gesloopt en vervangen door nette volumes.
Het volume naast de woning staat nu haaks op de woning/boerderij. Vanuit de erfstructuur zien we dit volume liever een kwartslag gedraaid. Positie op achtererf op zich prima; niet verder richting de 5.1.2e schuiven.
Het volume van de hooiberg vinden we wel echt karakteristiek voor dit erf; hoewel deze in de huidige staat wel erg is afgesloten en het zicht belemmert vanuit de beoogde woning. Graag zien we dit volume gehandhaafd. Dit is in elk geval de voorwaarde om mee te willen werken aan opsplitsing van de “plattelandswoning” in 2 eenheden.
Daarbij is het nu nog niet helemaal duidelijk welke invloed de splitsing heeft op de erfopzet; welke bijgebouwen horen bij welke woning en waar zit de parkeergelegenheid voor welke woning? Welk deel van het erf wordt ingericht als buitenruimte/tuin voor welke woning? Deze info zien we graag nog toegevoegd.

met vriendelijke groet

5.1.2e
Planoloog
adviseur ruimtelijke plannen
stedenbouwkundig tekenaar

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Bijlage 7

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 18 juni 2020 14:25
Aan: 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e@bouwtektuur.nl>
Onderwerp: RE: Situatietekening c.q. sfeerimpressie 5.1.2e te Wijthmen

Hallo 5.1.2e,

Vanuit Stedenbouw en Cultuurhistorie is het plan bekeken en akkoord bevonden. Het officiële verzoek kan worden ingediend door je opdrachtgever. Dit kan via het omgevingsloket door het aanvinken van de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”. In de omschrijving van de aanvraag kan worden gezet dat vooroverleg heeft plaatsgevonden met 5.1.2e en 5.1.2e en dat het verzoek betreft een wijziging van het bestemmingsplan (planherziening). Daarbij dan ook graag de laatste stukken uploaden. Ik heb de senior van team juridische planologie gevraagd welke planjurist kan worden ingepland en of een prijsopgave kan worden gemaakt.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
bouwplantoetser & casemanager omgevingsvergunningen

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag



Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6476425
Aanvraagnaam	Herbouw van oude boerderij te Zwolle
Uw referentiecode	19-176
Ingediend op	28-10-2021
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Herbouw van oude boerderij a.d. 5.1.2e te Zwolle.
Opmerking	Gaarne legeskosten factureren naar opdrachtgever c.q. aanvrager.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	n.v.t.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	n.v.t.

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Zwolle
Bezoekadres:	5.1.2e 8017 JZ Zwolle
Postadres:	Postbus 10007 8000 GA Zwolle
Telefoonnummer:	14038
Faxnummer:	5.1.2e
E-mailadres:	5.1.2e @zwolle.nl
Website:	www.zwolle.nl
Contactpersoon:	afdeling Vergunningen
Bereikbaar op:	werkdagen 9:00 - 17:00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Kosten



Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	☐ Man ☑ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	[redacted]
Voorvoeg	5.1.2e -
Achternaam	Zwienenberg

2 Verblijfsadres

Postcode	5.1.2e
Huisnummer	30
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	5.1.2e
Woonplaats	Zwolle

3 Correspondentieadres

Adres	5.1.2e
	5.1.2e Zwolle

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	5.1.2e
E-mailadres	5.1.2e @home.nl



Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	82399522
Vestigingsnummer	000029493242
(Statutaire) naam	Bouwtektuur
Handelsnaam	Bouwtektuur

2 Contactpersoon

Geslacht	☑ Man ☐ Vrouw
Voorletters	5.1.2e
Voorvoegsels	-
Achternaam	Rienties
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	5.1.2e
Huisnummer	26
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Wannestraat
Woonplaats	Dalfsen

4 Correspondentieadres

Adres	5.1.2e
	5.1.2e Dalfsen

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	5.1.2e
Faxnummer	-
E-mailadres	5.1.2e @bouwtektuur.nl

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring	☑ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.



Locatie

1 Adres

Postcode	5.1.2e
Huisnummer	30
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	5.1.2e
Plaatsnaam	Zwolle
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☑ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☐ Anders

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	n.v.t.



Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☑ Ja ☐ Nee
Voor welke functie wordt de woning gebouwd?	☑ Eigen bewoning ☐ Zorgwoning ☐ Anders
Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?	☑ Ja ☐ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☑ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Herbouw van de oude boerderij op bestaande fundatie.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1134
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1153

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	326
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	214

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0
Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	1
Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?	☑ Ja ☐ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	baksteen	rood-bruin
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	zink	zink
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	hout	antraciet/wit
- Ramen	hout	antraciet
- Deuren	hout	antraciet
- Luiken	hout	donkergrijs
Dakgoten en boeidelen	zink	zink
Dakbedekking	pannen/epdm	antraciet/zwart

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
BBSL-_19-176_pdf	BBSL- 19-176.pdf	Gezondheid	28-10-2021	In behandeling
SPUI_-_19-176_pdf	SPUI - 19-176.pdf	Gezondheid	28-10-2021	In behandeling
19-176-01_[redacted]_28--10-2021_pdf	19-176-01 5.1.2e 28-10-2021.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	28-10-2021	In behandeling
19-176-02_[redacted]-[redacted]_28--10-2021_pdf	19-176-02 5.1.2e 28-10-2021.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	28-10-2021	In behandeling



Kosten

Bouwen

Woning bouwen

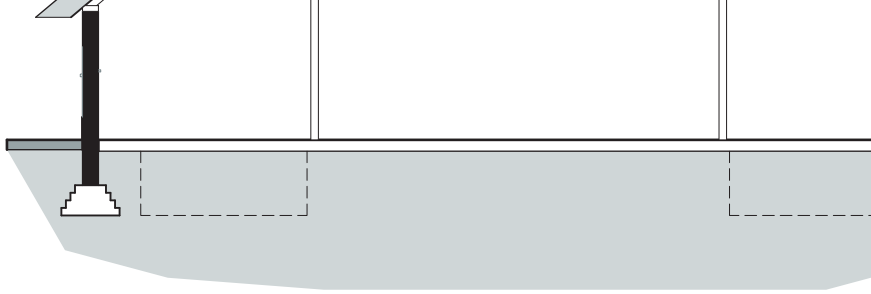
Wat zijn de geschatte kosten in euro's (exclusief BTW)? 5.1.2f

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten voor het totale project in euro's (exclusief BTW)? 345 5.1.2f



Raamkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Ramen:	hout	antraciet
Deurkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Deuren:	hout	antraciet
Boeidelen:	zink	zink
Dakbedekking hellend:	dakpannen	antraciet
Dakbedekking plat:	epdm	zwart
Luiken:	hout	donkergrijs



Doorsnede A-A bestaand



Constructie: volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

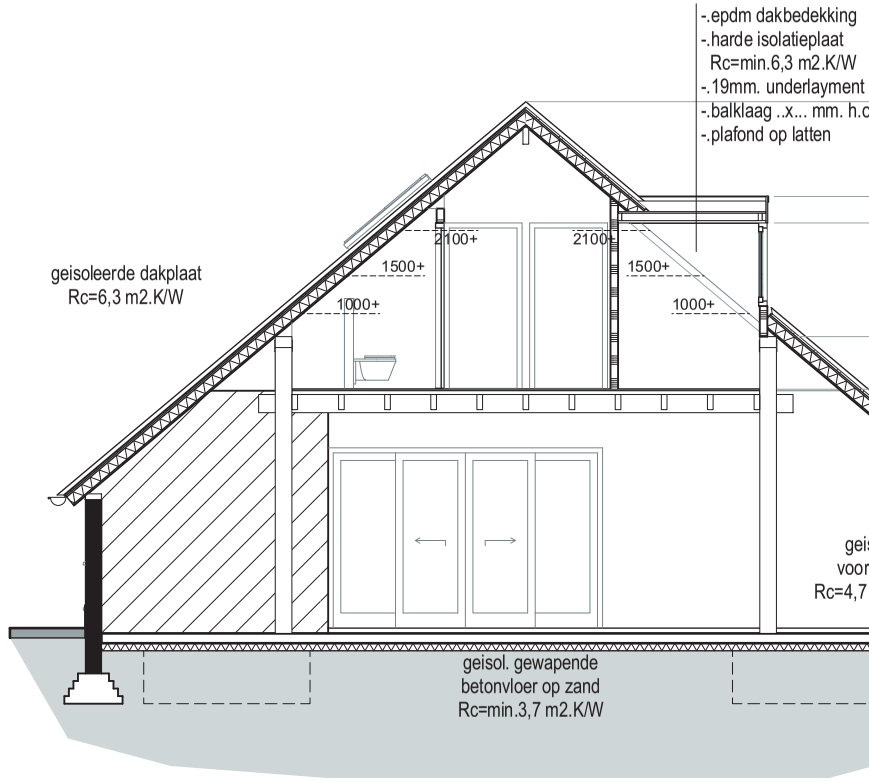
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:



Doorsnede A-A gewijzigd

Buitengebied, 5.1.2e

Concept

nr. NL.IMRO.0193BP21002-0001

Afdeling Ruimtelijke Planvorming
Stadskantoor
5.1.2e
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Opdrachtgever

Opdrachtnemer

Publicatieversie: NL.IMRO.0193BP21002-0001

Datum: Februari 2021

Inhoudsopgave

..... 1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 5
1.3 Geldend planologisch kader 6

2 HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER 8
2.1 Inleiding 8
2.2 Ruimtelijk beleid 8
2.2.1 Rijksbeleid 8
2.2.2 Provinciaal beleid 9
2.2.3 Gemeentelijk beleid 18
2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid 19
2.4 Waterbeleid 21
2.5 Volkshuisvestingsbeleid 23
2.6 Economisch beleid 24
2.7 Milieubeleid 24

3 HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 26
3.1 Stedenbouw 26
3.1.1 Huidige situatie 26
3.1.2 Nieuwe situatie 27
3.1.3 Landschappelijke inpassing 34
3.2 Archeologie 35
3.3 Cultuurhistorie 35
3.4 Verkeer 36
3.4.1 Huidige situatie 36
3.4.2 Uitgangspunten bestemmingsplan 37
3.5 Natuur 38
3.5.1 Gebiedsbescherming 38
3.5.2 Soortenbescherming 40
3.5.3 Stikstofdepositie 41
3.6 Water 42
3.7 Wonen 42
3.7.1 Huidige situatie 42
3.7.2 Milieu 42
3.7.3 M.e.r.-beoordeling 42
3.7.4 Geluid 44
3.7.5 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer) 45
3.7.6 Trillingen 47
3.7.7 Luchtkwaliteit 48
3.7.8 Bodemkwaliteit 48
3.7.9 Verzuring 48
3.7.10 Externe veiligheid 49
3.7.11 Afval 49

4 HOOFDSTUK 4 JURIDISCHE ASPECTEN 50
4.1 Inleiding 50
4.2 Handboek 52

5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 53

5.1 Economische uitvoerbaarheid 53
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 53
5.2.1 Overleg met de buurt 53
5.2.2 Uitkomsten overleg 53
5.2.3 Uitkomst ter inzage ligging 54

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een gewenst bouwinitiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming van een (voormalige) bedrijfswoning van een actied agrarisch bedroijf (melkveehouderij) naar een plattelandswoning ter plaatse van het perceel 5.1.2e 5.1.2e te Zwolle. De plattelandswoning wordt daarbij planologisch gezien ook geschikt gemaakt voor dubbele bewoning.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel vanuit de lucht, gevolgd door een foto van de woning 5.1.2e vanaf de straat. De te herbestemmen nu nog agrarische bedrijfswoning is binnen het oranje kader weergegeven.



Binnen het blauwe kader is het gebouw zichtbaar dat de overgebleven bedrijfswoning is. Deze woning, bekend onder het adres 5.1.2e wordt ook dubbel bewoond (is dat met vergunning geregeld dat ie voor dubbele bewoning geschikt is gemaakt ?? Is een vraag van de gemeente).



Het is de bedoeling dat de aanwezige boerderij (bouwjaar 1880) gaat worden herbestemd naar een woonboerderij en deze te renoveren / verbouwen tot twee wooneenheden. Gezien de ligging binnen het agrarische bedrijfsperceel is het de bedoeling deze boerderij daarbij te gaan bestemmen als plattelandswoning.

Een plattelandswoning is als volgt gedefinieerd. *Een agrarische bedrijfswoning welke is gelegen binnen een agrarisch bouwblok welke gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf.*

Verder worden enkele (vervallen) bijgebouwen gesloopt en waar nodig wordt omliggend grijs en groen verwijderd. De daaruit voortvloeiende ingrepen zijn het renoveren / verbouwen van de boerderij, amoveren van opstallen, waar nodig verwijderen omliggend grijs en groen en vlak trekken van de gronden. Op deze wijze wordt het terrein meer ingericht als een woonerf. Door het hoofdgebouw ook te bestemmen als plattelandswoning kan deze worden gebruikt als reguliere woning zonder dat deze milieugevoelig is voor het agrarisch bedrijf waar het voorheen een bedrijfswoning van was.

1.2 Plangebied

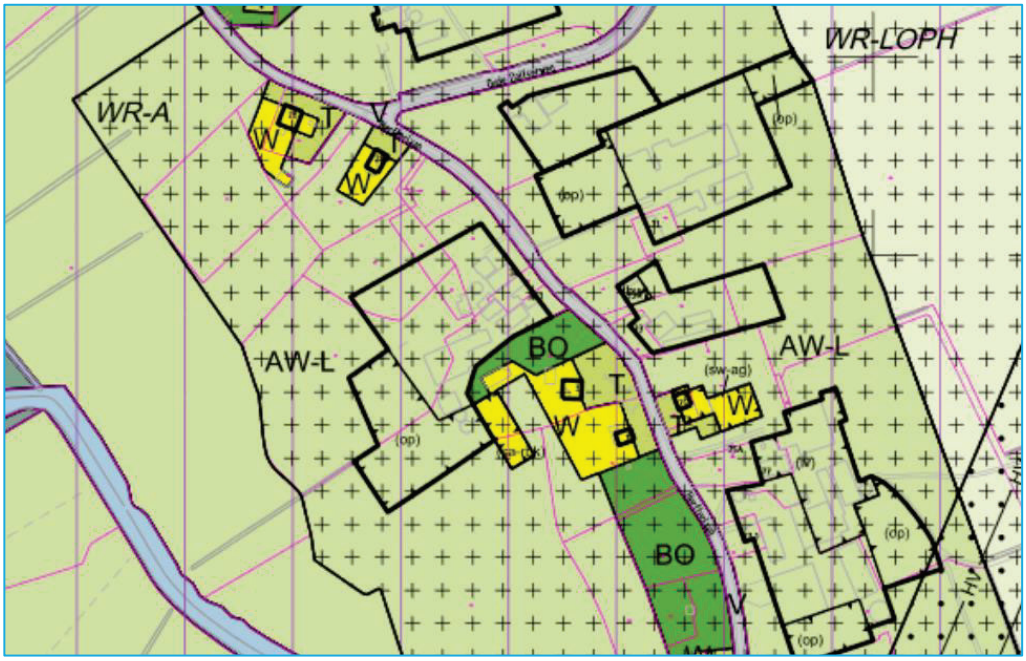
De bedrijfslocatie aan de 5.1.2e maakt onderdeel uit van een actief agrarisch bedrijf (een melkveehouderij). Het plangebied aan de 5.1.2e te Zwolle bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Zwolle. De meest nabijgelegen plaats betreft Herfte, deze bevindt zich ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 600 meter. Ten opzichte van de stad Zwolle bevindt het perceel zich op een afstand van hemelsbreed circa 1,8 kilometer ten oosten van het bedrijventerrein De Marslanden.

1.3 Geldend planologisch kader

Voor het plangebied geldt dat er sprake is van de ligging binnen de “Beheersverordening Herfte, Wijthmen” en van het voorontwerp-bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”.

A. Beheersverordening Herfte, Wijthmen”.

Op grond van deze beheersverordening is het perceel bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (bestemming Agrarisch met waarden – Landschap’ met een bijbehorend agrarisch bouwvlak. De uitsnede van de geldende plankaart behorende bij de genoemde beheersverordening is in onderstaande figuur opgenomen.



Het mogen gebruiken van een voormalige bedrijfswoning naar een reguliere woning in de vorm van een plattelandswoning past niet binnen de geldende bestemming. Zodoende is er een nieuw bestemmingsplan nodig die dit wel mogelijk maakt. Daarbij krijgt de bedrijfswoning 5.1.2e een aanduiding ‘plattelandswoning’ en wordt deze tevens voorzien van een maatvoeringsaanduiding die de woning geschikt maakt voor dubbele bewoning. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

B. Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie.

Op basis van genoemd voorontwerp-bestemmingsplan kent het perceel een ‘overige zone – buitengebied Herfte, Wijthmen’. Dit voorontwerp-bestemmingsplan heeft te maken met cultuurhistorie. Op 1 juli 2015 is artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Binnen een aantal bestemmingsplannen wordt nog geen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden door een beschermende regeling voor cultuurhistorisch waardevolle objecten op te nemen. Ondertussen is al een aantal cultuurhistorisch zeer waardevolle panden gesloopt omdat de beschermende bepalingen geen mogelijkheid boden om sloop tegen te gaan. Ook

was er geen beschermende regeling voor de bovengrondse archeologie, de bouwhistorie, opgenomen.

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de bouw-en cultuurhistorie op een eenduidige manier voor het hele Zwolse grondgebied te borgen en de bouw- en cultuurhistorisch waardevolle panden een betere bescherming te geven.
Vanuit dit voorontwerp-bestemmingsplan is de woning 5.1.2e aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol object. Onderstaand de 'beschrijving' ervan vanuit het voorontwerp-bestemmingsplan.

Cultuurhistorisch waardevol pand Adres: 5.1.2e 5.1.2e Zwolle
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap
Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen
Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volume s zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

Voor nummer 30 is een Waarde – Cultuurhistorie opgenomen op de verbeelding en zijn er regels voor opgenomen. Op die wijze wordt zorggedragen voor voldoende bescherming va het cultuurhistorisch erfgoed.

2 Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In het plangebied wordt de juridisch-planologische basis gegeven voor een herontwikkeling van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 Rijksbeleid

2.2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Zwolle is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.
Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie ;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken ;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Realiseren opgaven
In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel vanuit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI. Door het toekennen van een aanduiding 'plattelandswoning' is er sprake van een op de toekomst gerichte herontwikkeling van het landelijk gebied. Verpaupering van de oude boerderij wordt voorkomen en het agrarisch bedrijf wordt niet gehinderd in haar bedrijfsvoering.

2.2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

2.2.1.3 Stedelijke ontwikkeling

Van een stedelijke ontwikkeling is sprake indien er meer dan 12 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is niet ladderplichtig immers er wordt niet voorzien in het realiseren van 12 of meer nieuwe woningen.

2.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel van 1 mei 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieus betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

<u>Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel</u>
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:
- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

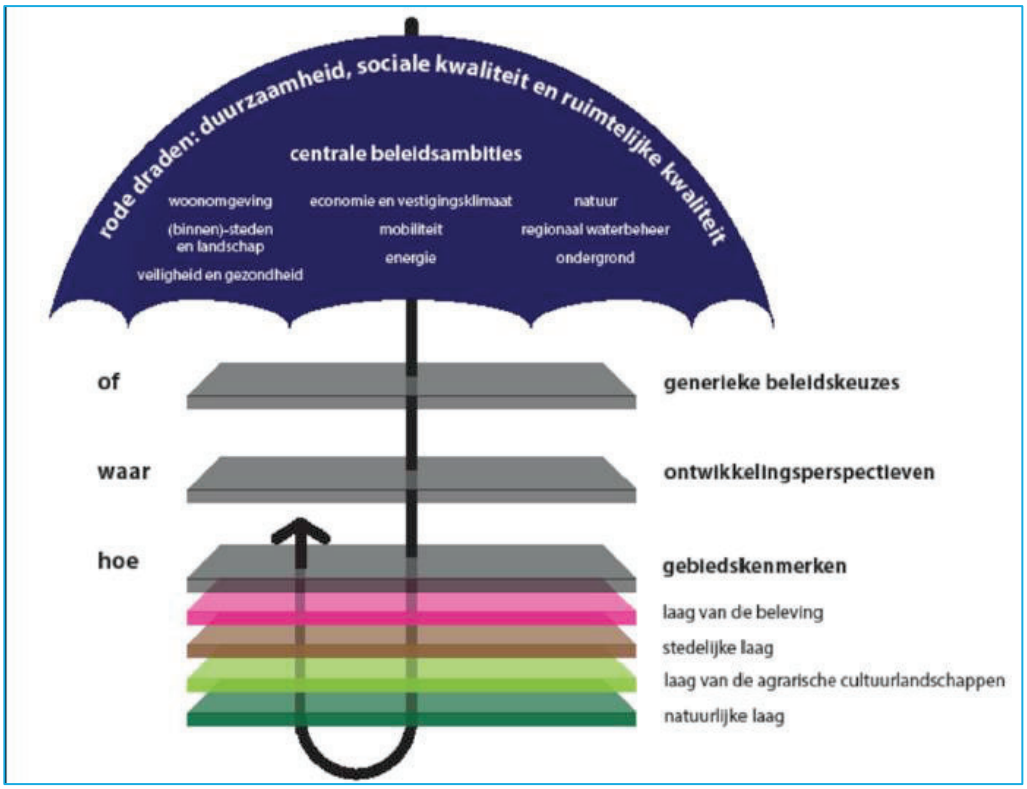
Generieke beleidskeuzes
Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

<u>Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017</u>
Indien het initiatief, de toekenning van een bestemming Bedrijf met specifieke aanduiding 'transportbedrijf', wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes
Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Zo dienen gemeenten in het kader van woningbouw- en bedrijven terreinontwikkeling afspraken te maken met buurgemeenten. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond, landbouwontwikkelingsgebieden voor de intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000- gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones.

In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op het wijzigen van de voormalige bedrijfswoning 5.1.2e naar een plattelandswoning, zodat deze door derden kan worden bewoond zonder een belemmering te gaan vormen voor het bestaande en nog actieve agrarische bedrijf. Er wordt niet voorzien in een toename van bebouwing of ruimtegebruik. Bestaande en vervallen gebouwtjes worden verwijderd en vervangen door nieuwe bijgebouwen die que uiterlijke verschijningsvorm refereren naar de te slopen gebouwtjes. Het agrarische karakter blijft intact.

Ontwikkelingsperspectieven
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke

omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

1. de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
2. agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap;
3. wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap.

De locatie is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'.



"Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap"
Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied.

Binnen het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap" kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Het verzoek past binnen het ontwikkelperspectief. Door de voormalige bedrijfswoning aan te duiden als plattelandswoning blijft het agrarisch bedrijf in harmonie met de

plattelandswoning voortbestaan en vormt de plattelandswoning geen milieugevoelig object voor het bedrijf.

"Stads- en dorpsrandgebieden"
In de Stedelijke Omgeving vind je enkele bijzondere gebiedscondities die specifieke kansen met zich meebrengen. Denk aan kenniscentra, stadsassen en stationsgebieden, maar ook aan stads- en dorpsrandgebieden.

De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel.

Als er naast de inmiddels geplande woon- en werklocaties nog behoefte ontstaat, kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren én om de functie als ‘uitloop’-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

Toetsing aan het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'
De locatie ligt in het kleinschalige mixlandschap en in de stads- en dorpsrandzone. De beoogde ontwikkeling van bedrijfswoning naar plattelandswoning wordt als passend gezien in het mixlandschap en de stads- en dorpsrand. Verder wordt door het opruimen van verouderde bebouwing een kwaliteitsverbetering op het erf van de plattelandswoning nagestreefd en bereikt. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat er geen sprake is van een directe belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven en woningen van derden. Het initiatief is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

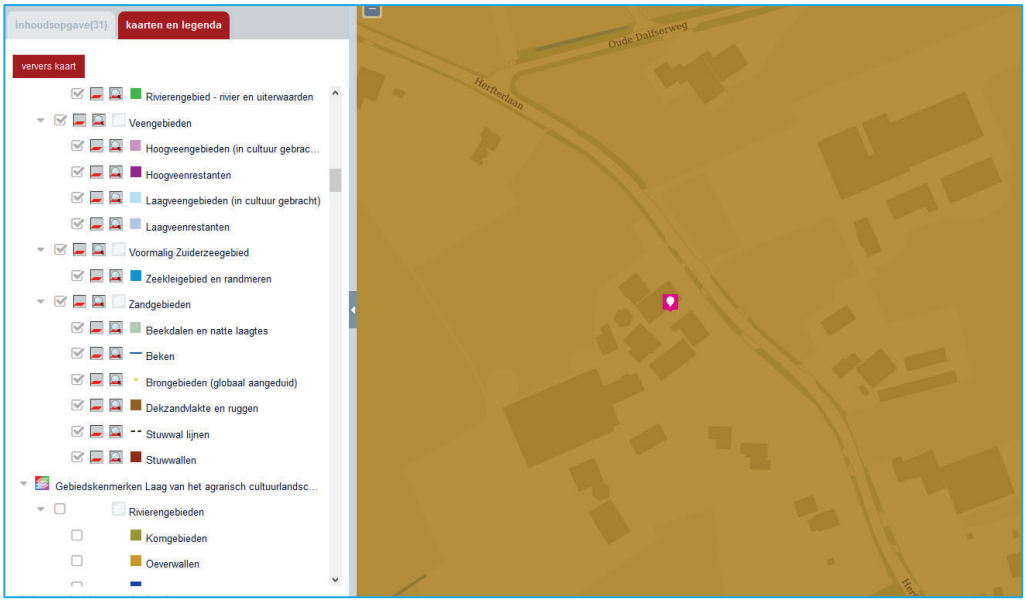
Gebiedskenmerken
De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken onderscheiden we in vier lagen:
1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving

Hierna wordt ingegaan op de diverse lagen en de relatie met voorliggend bestemmingsplan.

2.2.2.1 *De natuurlijke laag*

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart 'natuurlijke laag' geldt het volgende. Er is sprake van de laag 'dekzandvlakte en ruggen'.



De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

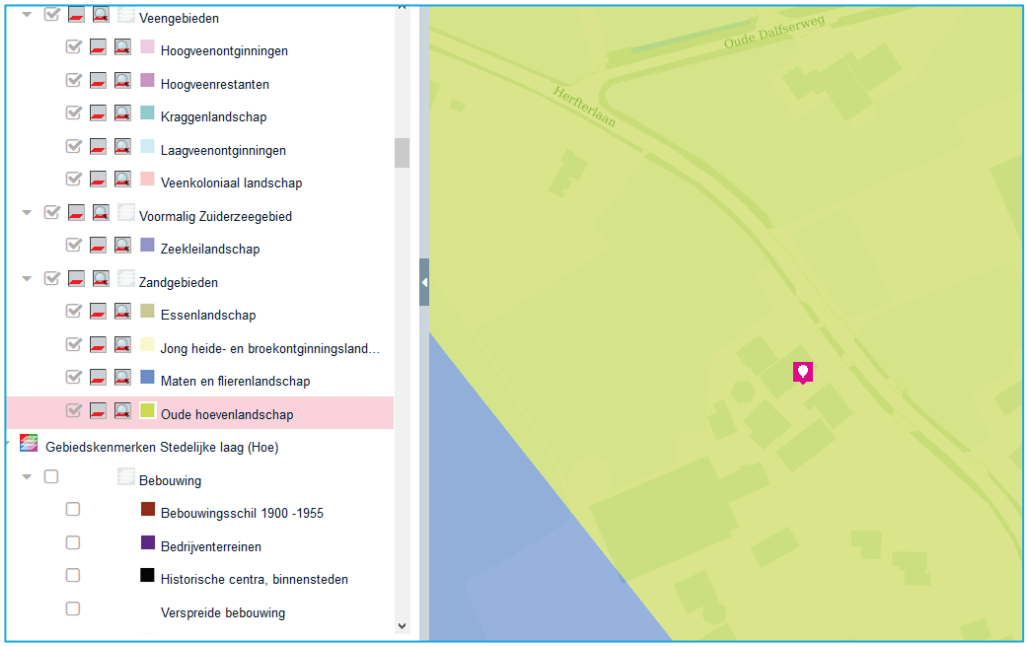
In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'
Het voorgenomen bouwplan heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren. De herbestemming van de bedrijfswoning naar plattelandswoning vindt plaats binnen de bestaande contouren van het agrarisch bedrijfsperceel en het terrein wordt qua overbodige gebouwtjes

opgeknapt. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’.

2.2.2.2 *Laag van het agrarisch cultuurlandschap*

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.



Ten aanzien van deze kaartlaag is sprake van het Oude hoevenlandschap.

Ambitie
De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie, mits wordt voortgebouwd op kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Binnen deze structuren zijn volop mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Norm
De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richting
Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang van en de karakteristieke verschillen

tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting, de open es(sen), het beekdal, de voormalige heidevelden en aan de mate van openheid en kleinschaligheid.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'
De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het bestaande agrarisch bedrijf. De impact van deze ontwikkeling is als gering te beschouwen en de beoogde ontwikkeling past in deze omgeving.

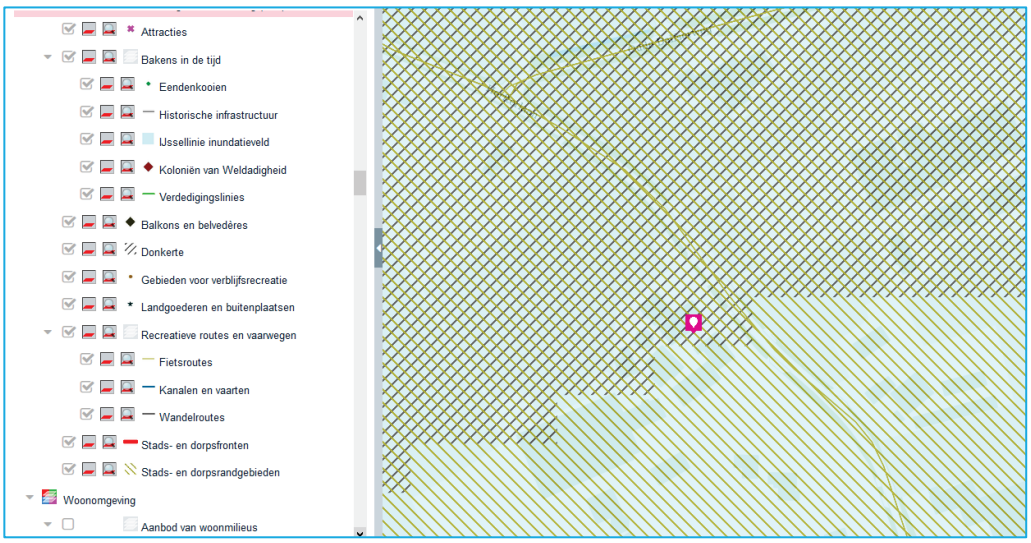
2.2.2.3 *De stedelijke laag*

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

De kaartlaag "stedelijke laag" geeft aan dat er geen sprake is van een 'stedelijke laag'.

2.2.2.4 *Laag van de beleving*

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum voor ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de lust- en leisurelandschappen de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De laag van de beleving voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



In deze kaart valt het gebied in de "IJssellinie inundatieveld" en het 'stads- en dorpsranden' gebied.

IJssellinie inundatieveld
De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op de reeds bestaande agrarische bedrijfslocatie. De impact van de herbestemming is vanuit ruimtelijk oogpunt minimaal te noemen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

2.2.3.1 Structuurplan Zwolle 2020

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft de gemeentelijke visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer. Het Structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. De visie wordt uiteengerafeld in programma's voor de verschillende beleidsterreinen. De globale visies op de toekomstige sociale, economische en ruimtelijke structuur zijn uitgewerkt tot de kern van het structuurplan: de plankaart met een beschrijving in hoofdlijnen van de meest gewenste ontwikkelingen voor de komende vijftien jaar. De plankaart geeft zo een integraal beeld van de beoogde functies van stad en ommeland tot 2020.

Naast het vigerende structuurplan Zwolle 2020, wordt inmiddels hard gewerkt aan het opstellen van een omgevingsvisie ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

Het college heeft inmiddels op 29 juni 2017 deel 1 van de omgevingsvisie “Mijn Zwolle van morgen” vastgesteld. De raad heeft op 30 oktober 2017 ingestemd met deel 1 van de omgevingsvisie. Deel 1 is “slechts” een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader te worden uitgewerkt. Dan kunnen ook keuzes gemaakt worden op gebiedsniveau. Dat betekent dat het Structuurplan 2020 zijn status als structuurvisie, zoals bedoeld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, voor het grootste deel behoudt. Het document kan pas vervallen, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) zal zijn vastgesteld.

In het structuurplan wordt het perceel 5.1.2e aangemerkt als 'gemengd landelijk gebied'.

Het Gemengd landelijk gebied bestaat voornamelijk uit gebieden aan de rand van de stad, en verder uit de hoger gelegen en landschappelijk oude en parkachtig verdichte gebieden rond Zwolle. Het gebied bezit een kenmerkende menging van functies, zoals landbouw, recreatie, wonen, natuur. De grondgebonden landbouwactiviteit bestaat vaak uit enkele grote toekomstgerichte bedrijven, uit een aantal kleinere nevenberoepsbedrijven en uit talrijke percelen van evenzoveel burgers, waar hobbymatig vee wordt gehouden. Vanwege dit versnipperd gebruik is de agrarische structuur vaak slecht, en is het voor de grote bedrijven moeilijk om de noodzakelijke schaalvergroting te realiseren.

Verder is verspreid in het Gemengd landelijk gebied uitbreiding met solitaire nieuwbouw denkbaar, passend in de zogenaamde ‘rood voor rood’ en ‘rood voor groen’ regelingen. Bij ‘rood voor rood’ gaat het om vervanging van gebouwen, die hun functie verliezen, waarvoor een passende functie voor terugkomt, zoals woonbebouwing of andere kleinschalige functies. ‘Rood voor groen’, aangekondigd in de Nota Ruimte, betreft geheel nieuwe bebouwing in het buitengebied. De groene ruimte die verdwijnt voor de nieuwe bebouwing wordt gecompenseerd met extra groenaanleg ter plaatse of elders. Anders gezegd, de verspreide nieuwe bebouwing ‘rood voor groen’ is alleen mogelijke als daadwerkelijk in nieuw groen wordt geïnvesteerd.

Wonen is in dit gebied een belangrijke functie. Hierdoor is de milieutoetsing van bedrijven strenger. Recreatief behoort het gemengd landelijk gebied tot het belangrijkste uitloopgebied van Zwolle. Naast talrijke routes bevinden zich hier de dagrecreatieve centra als de Wijthmenerplas. Natuurwaarden zijn gebonden aan de aanwezige bossen, beken en weteringen en langs akkerranden.

In dit geval gaat het om een ontwikkeling waarbij de bestemming van een agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar die van een plattelandswoning die daarbij geschikt wordt gemaakt voor dubbele bewoning. Deze bedrijfswoning is niet meer nodig voor het bedrijf. Door deze te wijzigen naar een plattelandswoning kan er ‘regulier’ worden gewoond en kan het agrarische bedrijf voortzetten zonder dat deze plattelandswoning het bedrijf hindert. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is in het structuurplan.

2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid
Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet voorzag in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988.
Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit.

Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden

in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Cultuurhistorisch beleid

Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwolse monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Op grond van de Erfgoedverordening Zwolle 2010 is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd (rijks- of gemeentelijk) monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigingen. Ook is het verboden een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Op 1 juli 2015 is artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. De gemeente Zwolle heeft als onderdeel van de hele inventarisatie van haar grondgebied voor dit plangebied inventarisaties van cultuurhistorische waarden laten uitvoeren.

Ten behoeve van het vastleggen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en locaties heeft de gemeente Zwolle het paraplubestemmingsplan ‘Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie’ vastgesteld. Voor het gebied waar de 5.1.2e zijn onderstaande locaties als cultuurhistorisch waardevol aangeduid. Het perceel 5.1.2e staat op deze lijst.

cultuurhistorische quickscan MAB Nijmegen 2013 en inventarisatie Oversticht

Lijst cultuurhistorisch waardevolle objecten en met attentiewaarde Herfte:

- Gooseveldweg 8-8a
- Herfterlaan bij 5
- Herfterlaan 6-8-10
- Herfterlaan 30
- Herfterlaan bij 31-33
- Herfterlaan 60
- Herfterlaan 65
- Herfterlaan 77
- Herfterlaan 79
- Kiekeboslaantje 8
- Kiekeboslaantje 14
- Kiekeboslaantje 16
- Kuyerhuislaan 1-1a

In paragraaf 3.3 is nader ingegaan op welke wijze er rekening is gehouden met de bestaande cultuurhistorie waarden in de plannen voor de plattelandswoning.

Conclusie
Er is geen belemmering vanuit het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Zwolle.

2.4 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid
Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21e eeuw (WB21), die samengaan zijn in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Europese Kaderrichtlijn Water
De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde komt. Oppervlaktewater moet voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van “een goede chemische toestand”. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat “een goede ecologische toestand”. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden

verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en dierensoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Van 2010 tot 2015 is de eerste tranche uitgevoerd. De tweede tranche maatregelen loopt van 2016 tot 2021.

Waterwet
De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia.
Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21e eeuw
De commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gevraag advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:
1. Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
2. Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij “vasthouden, bergen, afvoeren” wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer toch een wateroverschot ontstaat, wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het om een voorkeurvolgorde, waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet
Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en het nieuwe Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het IJsselmeerpeil, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid
Provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn op 1 mei 2017 vastgesteld. De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid
Het algemene beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota "Water raakt!" door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van veel wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid
Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassing aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater vastgelegd in het Gemeentelijke Rioleringsplan 2016-2020. Hier staan ook ontwerprichtlijnen in beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.5 Volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is vastgesteld in de Zwolse woonvisie: 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027', zoals die is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017.

Conclusie
Het plan heeft geen connectie met het beleid ten aanzien van volkshuisvesting omdat er geen nieuwe woonbebouwing mogelijk hoeft worden gemaakt, immers de boerderij staat er al. Wel wordt deze geschikt gemaakt voor dubbele bewoning.

2.6 Economisch beleid

Beroep- en bedrijf aan huis
Beroep en bedrijf aan huis wordt toegestaan.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

2.7 Milieubeleid

Algemeen beleid
De gemeenteraad heeft in 2005 de milieuvisie 'Milieu op scherp' vastgesteld. De milieuvisie geeft de richting aan van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie worden ambities en doelstellingen geformuleerd en worden prioriteiten gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid.

In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd. Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment (anno 2017) is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval, luchtkwaliteit en externe veiligheid beleid vastgesteld. Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie milieukwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

Voor het plangebied worden de verschillende milieuthema's hierna kort beschreven.

Bedrijvigheid en Inwaartse zonering
Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurd onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we enerzijds het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en gevoelige bestemmingen zoals woningen. Anderzijds worden milieugevoelige functies zoals wonen en recreëren beoordeeld. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:
1. Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteit duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Zwolle hanteert bij de uitwerking van het bovenstaande principe de veel gebruikte VNG-handreiking “Bedrijven en Milieuzonering”(2009). Hierin zijn richtafstanden aangegeven

die aangehouden kunnen worden tussen bedrijven c.q. voorzieningen en woningen. In paragraaf 3.7.5 is nader ingegaan op deze milieuzonering voor het plangebied.

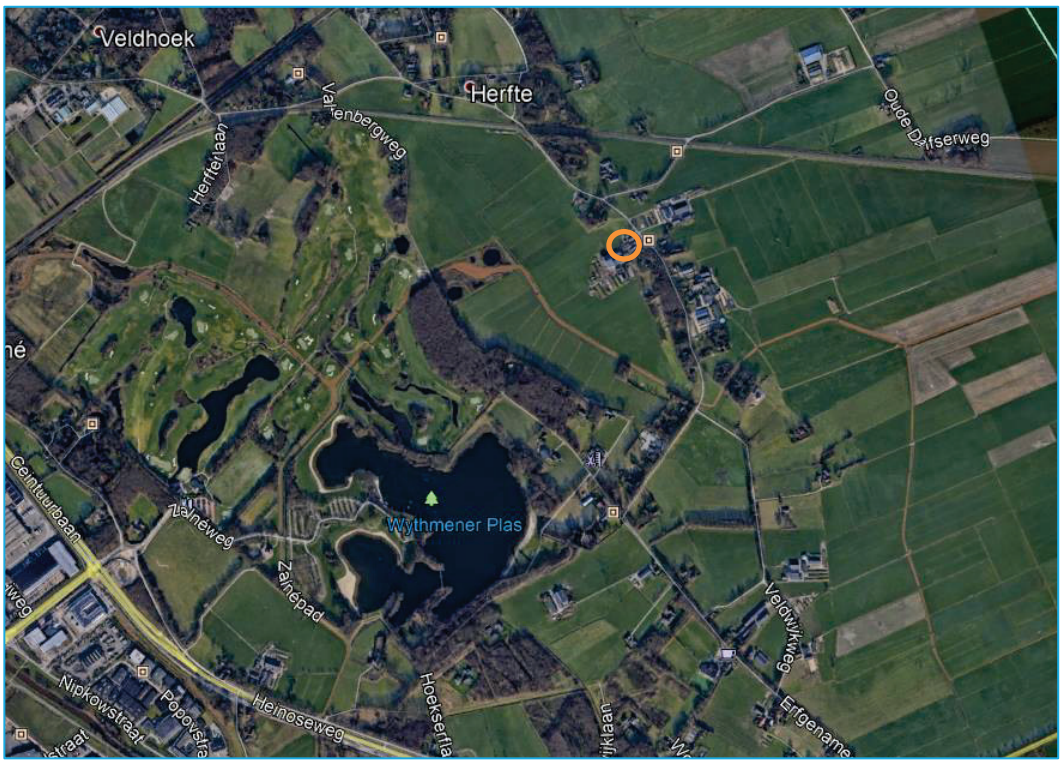
3 Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied omschreven. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

Het plangebied aan de 5.1.2e te Zwolle bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Zwolle. De meest nabijgelegen plaats betreft Herfte, deze bevindt zich ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 600 meter. Ten opzichte van de stad Zwolle bevindt het perceel zich op een afstand van hemelsbreed circa 1,8 kilometer ten oosten van het bedrijventerrein De Marslanden. Op onderstaande foto is de ligging ten opzichte van Herfte en het bedrijventerrein De Marslanden weergegeven.



Het perceel bevindt zich in verder nog de nabijheid van het recreatiegebied van de Wijthmener Plas en een golfterrein.

In de bestaande situatie is sprake van een bestaand agrarisch bedrijf. Op de percelen 5.1.2e is sprake van een melkrundveehouderij. Op onderstaande luchtfoto is het bestaande bedrijf in zijn geheel te zien. Op het bedrijf worden in totaliteit 244 stuks vee gehouden. De woning 5.1.2e, een boerderij uit 1880, was tot voor kort in gebruik als bedrijfswoning bij het bedrijf. Op de hierna weergegeven foto is de ligging van de woning 5.1.2e weergegeven bij de oranje pijl.



3.1.2 Nieuwe situatie

In de gewenste situatie wordt de bestaande bedrijfswoning in de vorm van de oude boerderij uit 1880 herbestemd naar een plattelandswoning en daarbij geschikt gemaakt voor dubbele bewoning. Door deze te gaan herbestemmen naar een plattelandswoning kan deze woning ‘regulier’ worden bewoond door iemand die geen directe binding heeft met het aanwezige agrarische bedrijf en omgekeerd is de plattelandswoning niet ‘milieugevoelig’ voor het bestaande agrarische bedrijf waar de woning eerst als bedrijfswoning deel van uit heeft gemaakt.

Op de hierna weergegeven figuur zijn de opstallen die behoren bij het perceel 5.1.2e weergegeven in hun bestaande setting en uiterlijke verschijningsvorm Het gaat daarbij om de bestaande boerderij en een viertal bijgebouwen. Deze bijgebouwen worden allen gesloopt. De bestaande boerderij wordt gerenoveerd en gemoderniseerd en geschikt gemaakt voor dubbele bewoning.



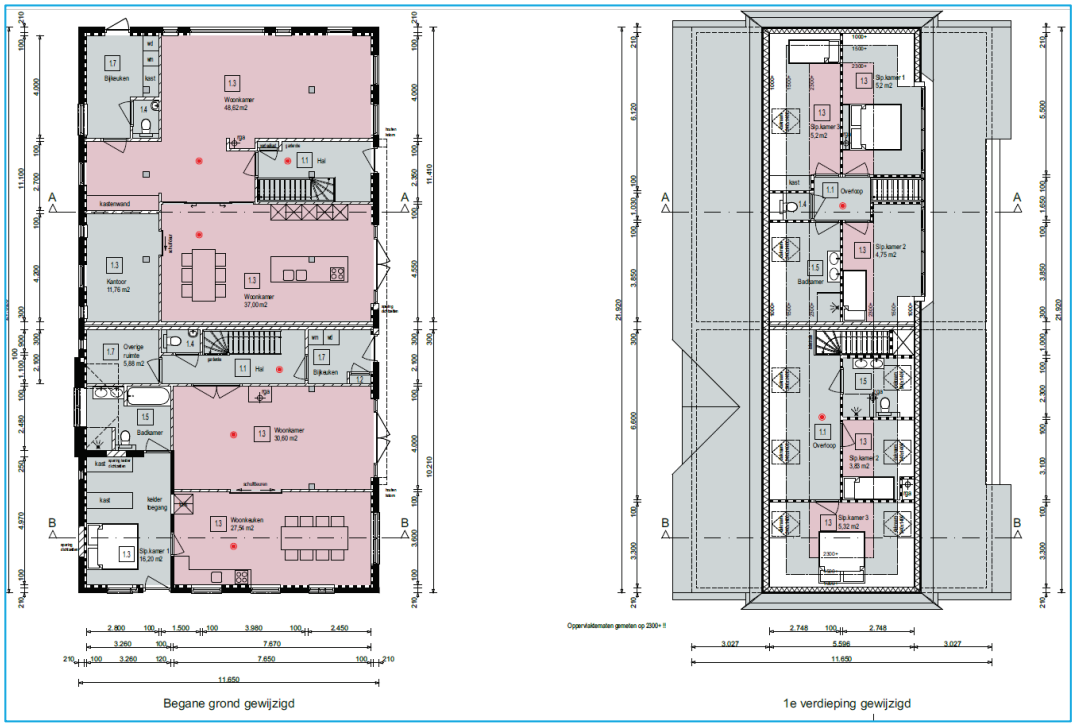
Op de figuur hierna is weergegeven hoe het perceel er na de herontwikkeling uit zal komen te zien met tevens een visualisatie van de nieuwe dan wel gerenoveerde bebouwing.



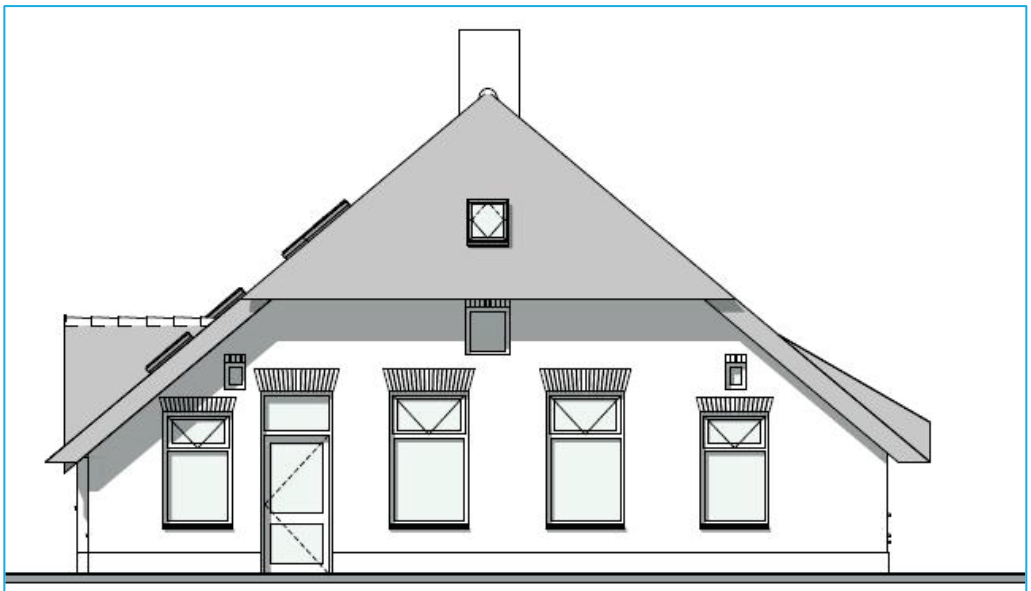
Onderstaand is weergave gedaan van het gewenste bouwplan van de plattelandswoning. Bij de tekeningen die hierna worden weergegeven wordt eerst de bestaande situatie weergegeven gevolgd door de nieuwe situatie na uitvoering van de plannen.



Bestaande plattegrond van de woning



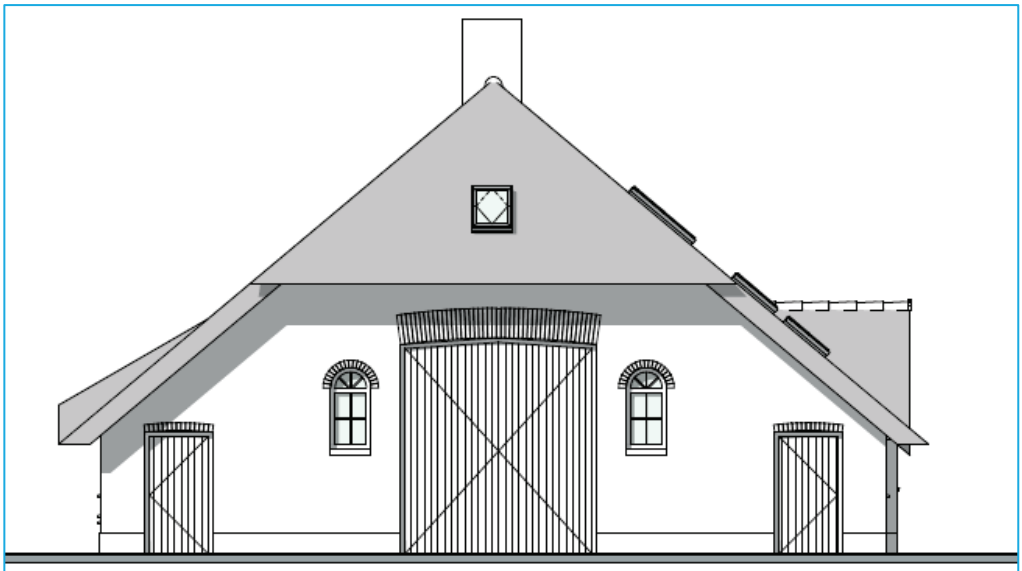
Gewijzigde plattegrond



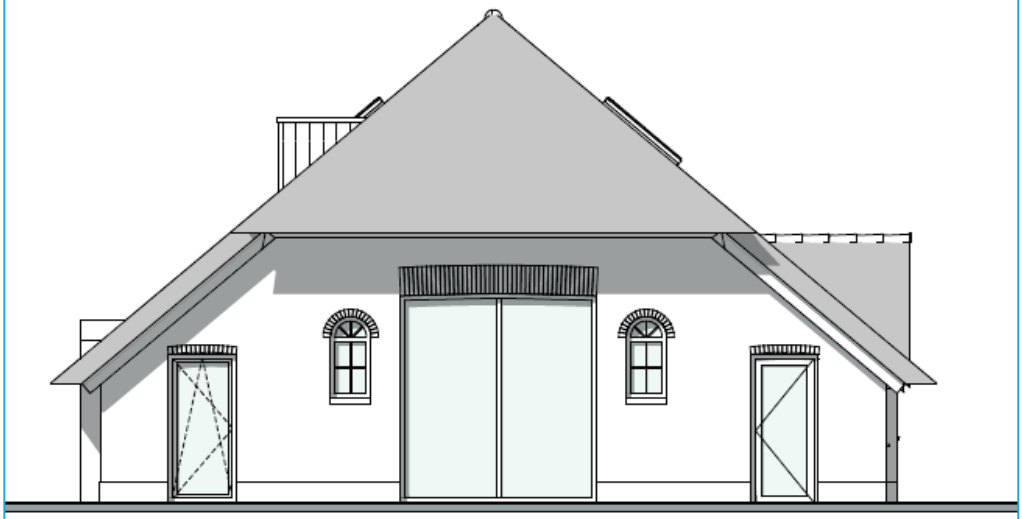
Voorgevel bestaand



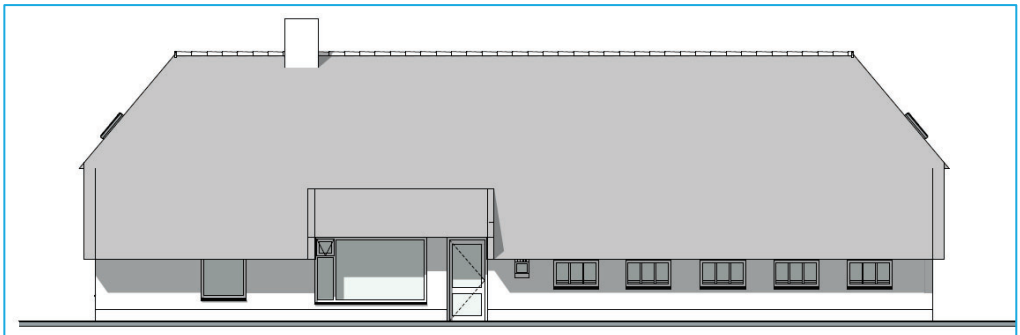
Voorgevel gewijzigd



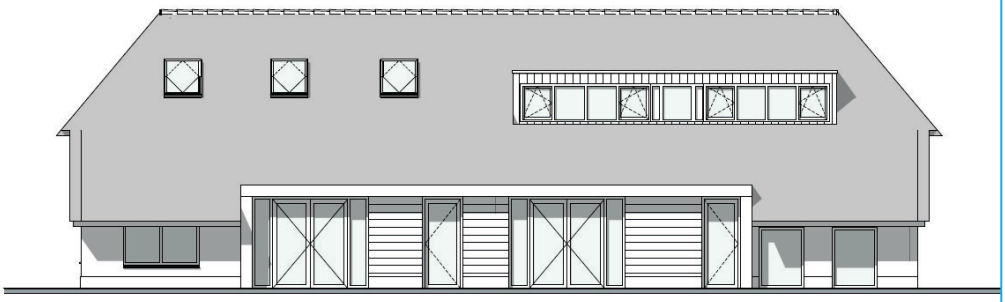
Achtergevel bestaand



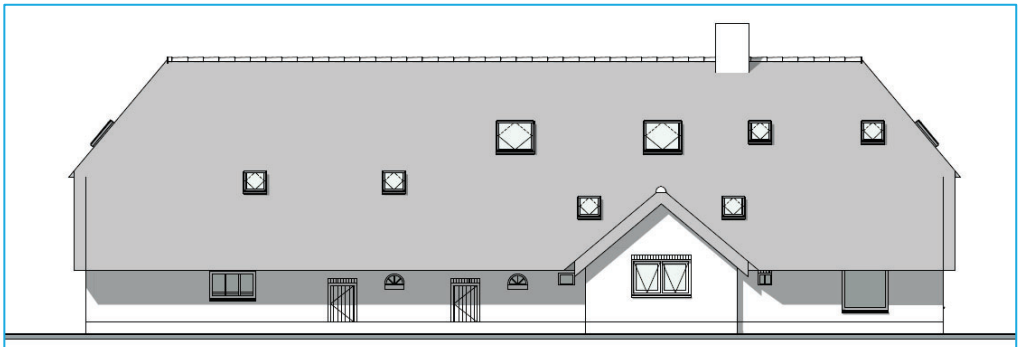
Achtergevel gewijzigd



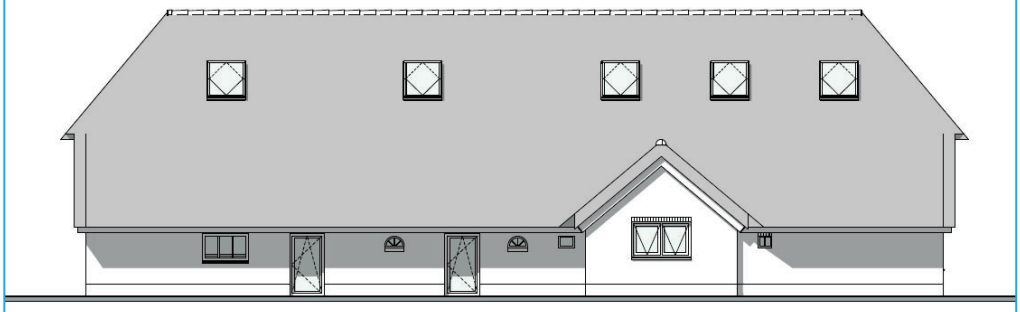
Rechtergevel bestaand



Rechtergevel gewijzigd



Linkergevel bestaand



Linkergevel gewijzigd



Bestaand



Gewijzigd

Goed zichtbaar is geworden is dat de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de boerderij behouden blijft.

3.1.3 Landschappelijke inpassing

De verouderde en minder fraaie bebouwing wordt vervangen door moderne bebouwing met een uitstraling die refereert aan de bebouwing zoals die er stond. Op die wijze blijft het perceel een uitstraling hebben alsof het nog behoort bij het agrarische bedrijf. Daar waar mogelijk wordt groen ingepast op het erf. Op deze wijze ontstaat een verfraaiing van het erf hetgeen kan worden gezien als een verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

3.2 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Ten behoeve van het plan wordt niet voorzien in nieuw ruimtebeslag. Daar waar wordt voorzien in nieuwe functies en gebouwen/gebouwtjes staan momenteel ook al gebouwen.

3.3 Cultuurhistorie

<u>Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro</u>
Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.
Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:
1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Zoals ook reeds verwoord in paragraaf 1.3 en 2.3 is de bestaande woning 5.1.2e 5.1.2e als cultuurhistorisch waardevol aangeduid. Deze woning blijft staan maar wordt wel gerenoveerd en gemoderniseerd waarbij de uiterlijke verschijningsvorm intact blijft.

Onderstaand is de bestaande en nieuwe situatie zichtbaar gemaakt. Het bestaande karakter van de boerderij blijft bestaan. Ook de te realiseren bijgebouwen worden

gebouwd in een stijl die aansluiting vindt bij de nu nog aanwezige gebouwtjes rondom de woning 5.1.2e. Het plan is verenigbaar met het onderdeel cultuurhistorie.



Bestaand



Gewijzigd

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

Het bedrijf wordt ontsloten via de 5.1.2e, zo ook de woning 5.1.2e. Deze aansluiting op de 5.1.2e blijft bestaan en is toereikend voor het ruimtelijke plan.

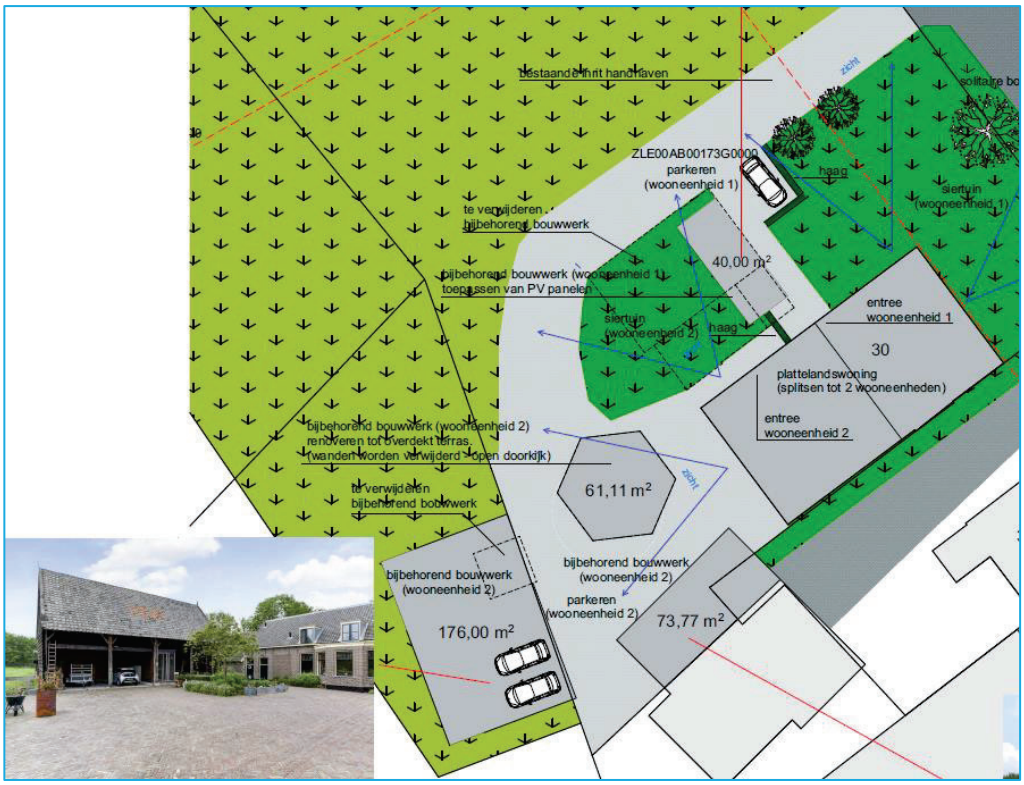


Weergave ontsluiting perceel 5.1.2e

3.4.2 *Uitgangspunten bestemmingsplan*

Ontsluiting en parkeren

In de nieuwe situatie blijft de ontsluiting op dezelfde wijze plaatsvinden, hierin treedt geen verandering op. Het parkeren moet op eigen terrein opgelost worden. Binnen het plangebied is ruimte genoeg voor parkeren op eigen terrein. Dit wordt voorzien aan de 'achterkant' van het terrein. Op onderstaande figuur is de ontsluiting op de 5.1.2e en het parkeren zichtbaar gemaakt.



3.5 Natuur

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

3.5.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid.
Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Van belang is om na te gaan of zich in de directe nabijheid van het plangebied waardevolle natuurgebieden bevinden.

3.5.1.1 Natura 2000

Binnen de externe invloedsfeer op een afstand van ca. 1,6 kilometer ten noorden van het plangebied ligt het N2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Op de hierna volgende kaart zijn de N2000 gebieden in het ‘geel’ weergegeven.



Ligging ten opzichte van Natura 2000 (geel weergegeven zijn de Natura 2000 gebieden).

Het N2000 aanwijzingsbesluit is weergegeven in bijlage II van het ecologisch rapport die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Met behulp van de effectenindicator van het Ministerie kan een oriëntatie worden uitgevoerd naar potentiële (significante) negatieve effecten op kwalificerende soorten door bepaalde activiteiten. De effectenindicator geeft informatie over de meest voorkomende storingsfactoren en de gevoeligheid hiervoor van de aangewezen beschermde Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten. In figuur 6 zijn de resultaten van de effectenindicator en daarmee de potentiële optredende storingsfactoren voor het betreffende Natura2000 gebied opgenomen ten aanzien van de activiteit woningbouw. In deze paragraaf wordt verder ingegaan op de eventuele effecten die de geplande ruimtelijke ingrepen kunnen hebben op de kwalificerende Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten van het dichstbijzijnde N2000-gebied.

<u>Effectenbeoordeling potentiële storingsfactoren N2000</u>
Vanwege de aard van de ingrepen en de ligging / terreingesteldheid van het plangebied kunnen de volgende negatieve effecten op kwalificerende N2000 soorten door de storingsindicator opgesomde storingsfactoren worden uitgesloten.

Oppervlakteverlies (1) en versnippering (2) Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitat- en Vogelrichtlijn-soorten niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Vanwege de geplande ingrepen treedt geen oppervlakteverlies of versnippering op omdat het plangebied buiten de N2000 begrenzing ligt.

<u>Verontreiniging</u>
Verontreiniging heeft meestal betrekking op afstroming van water (‘run-off’) met daarin bijvoorbeeld zware metalen, organische stoffen of strooizout. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Door de geplande ingrepen komen geen verhoogde concentraties gebieds-, ecosysteem vreemde stoffen vrij. Er

wordt gewerkt volgens de reguliere wettelijke normen, waardoor negatieve effecten als gevolg van verontreiniging op kwalificerende Habitat- en Vogelricht-lijnsoorten daarom niet aan de orde zijn. Dit aspect wordt derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegenomen.

3.5.1.2 NNN (NatuurNetwerk Nederland)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) NNN bestaat in Overijssel uit een netwerk van natuur- en groen-blauwe landschapselementen, waaronder de Ecologische Hoofstructuur (EHS) en de Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW).
In de ONW gebieden buiten de EHS is ruimte voor economische ontwikkeling, in combinatie met versterking van natuur, landschap en water. In de zone ONW geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen een ‘Ja, mits' principe. De bestaande functies zijn uitgangspunt voor de bestemmingen in dit deelgebied. Het plangebied ligt niet binnen de EHS of ONW begrenzing, zo is onderstaand zichtbaar.



Ligging ten opzichte van NNN

Er is geen afname van EHS of ONW areaal en er wordt niet binnen de EHS of ONW begrenzing gewerkt. De geplande ingrepen veroorzaken daarmee geen negatieve effecten op de samenhang en kwaliteit van de bestaande flora en fauna, natuur-, bos- en landschapselementen en gebieden die aangewezen zijn voor groene en blauwe nieuwe natuur. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS en ONW gebieden, zijn daarmee uitgesloten.

3.5.2 Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan.

De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de W et natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van deze verbodsactiviteiten van toepassing zijn of kunnen zijn. In het kader van de planontwikkeling worden verouderde gebouwen gesloopt. Er is zodoende een ecologische quickscan uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Uit de effectentoetsing Soortbescherming Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten mogelijk zijn op:

- (Broed)vogels.

Er worden door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde ontheffingsplichtige soorten of aanwezige functies.

<u>(Broed)vogels</u>
Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan hiermee rekening gehouden worden door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, globaal wordt de periode half maart tot medio juli aangehouden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat veel vogels meerdere legsels per jaar kunnen hebben. Om te voorkomen dat vogels tot broeden komen binnen het plangebied kunnen, in overleg met een ecoloog, voorbereidende maatregelen worden getroffen om het plangebied ongeschikt te maken.

Zorgplicht en vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden geminimaliseerd door werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november.

3.5.3 Stikstofdepositie

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van een bestaande woning voor dubbele bewoning. De woning moet daarvoor door inpandige verbouwingen geschikt voor worden gemaakt. Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt kortstondig gebruikt gemaakt van machines. Door het verstoken van brandstof stoten die stikstof uit aan de atmosfeer. Deze activiteiten zijn eenmalig en kortdurend.

Het gebruiken en wonen in de woning gaat niet gepaard met uitstoot van stikstof. Het aantal vervoersbewegingen in de gebruiksfase bedraagt circa 7 extra vervoersbewegingen per etmaal ten opzichte van de bestaande situatie.

Vanwege de geringe omvang van het project, de eenmalige uitvoering van het project en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied zal de ontwikkeling niet leiden tot een toename van de stikstofbelasting op dit Natura 2000-gebied.

3.6 Water

Op 11 februari 2021 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Op basis van deze digitale toets geldt dat er geen sprake is van een waterschapsbelang.

Het waterschap gaat akkoord met het plan. Er kan direct doorgegaan worden met de planvorming van het plan en het waterschap verzoekt om onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG
Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Herbestemmen voormalige agrarische bedrijfswoning 5.1.2e naar een plattelandswoning die voor dubbele bewoning geschikt wordt gemaakt.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning waarin gewoond wordt ten dienste van het bedrijf. In de nieuwe situatie gaat de bedrijfswoning als plattelandswoning worden bewoond en geschikt worden gemaakt voor dubbele bewoning. De woonfunctie blijft intact.

3.7.2 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij het toekennen van bestemmingen.

3.7.3 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming

plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:
De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. en lijkt een nadere verantwoording niet nodig te zijn.

3.7.3.1 M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In onderstaande tabelvorm is nog een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren, zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven.

Milieueffect	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Geen effecten	De ontwikkeling leidt niet tot nieuwe ruimtelijke en daarmee gepaard gaande bodemverstorende activiteiten. Er is geen onderzoek nodig.
Bodem	Geen effecten	Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig, immers er is sprake van een bestaande verblijfsruimte.

Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van ecologie te verwachten	Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Indien rekening wordt gehouden met de aanbevelingen is het plan uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie bezien.
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Woningen van derden bevinden zich op voldoende afstand, deze worden niet gehinderd vanuit het aspect geluid.
Milieuhinder	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van milieuhinder te verwachten.	De activiteiten van het groothandelsbedrijf bevinden zich op voldoende afstand ten opzichte van andere, niet woonfuncties, er is geen milieuhinder te verwachten.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is via de NIBM-tool als niet nadelig voor de luchtkwaliteit beoordeeld.
Verkeer en vervoer en parkeren	Het project voorziet niet in een significante verkeersaantrekkende werking. Ook het parkeren is inpasbaar.	De ontsluiting richting de weg is goed te noemen. Op eigen terrein is voldoende plaats voor parkeren.
Water	Het plan is verenigbaar met de belangen van het waterschap.	Er is geen sprake van een waterschapsbelang.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn ‘betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten’ in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er **geen significant negatieve milieueffecten** te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen procedure er *geen* m.e.r.-plicht geldt en er dus *geen* milieueffectenrapportage hoeft te worden opgesteld.

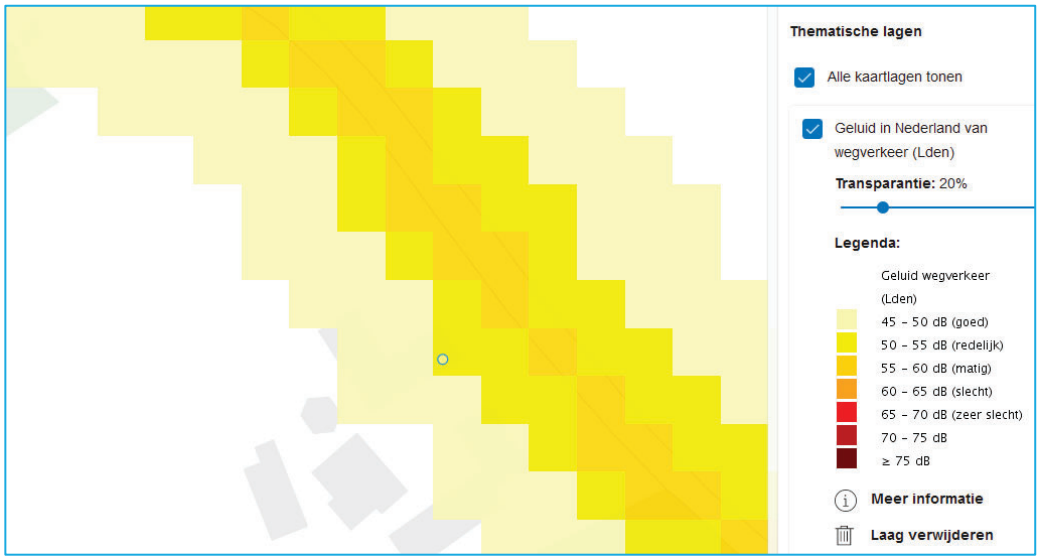
3.7.4 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Wet geluidhinder (wegverkeerslawaai)
Er is reeds sprake van een bestaande bedrijfswoning. Deze is aan te merken als een bestaand geluidsgevoelig object vanuit de Wet geluidhinder bezien. De bestaande

woning blijft bestaan en gaat regulier worden bewoond. is geen akoestisch onderzoek nodig.

Ook blijkt uit de hierna weergegeven kaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving dat ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect ‘wegverkeerslawaai’ gezien.



Industrielawaai
Er is geen sprake van industrielawaai.

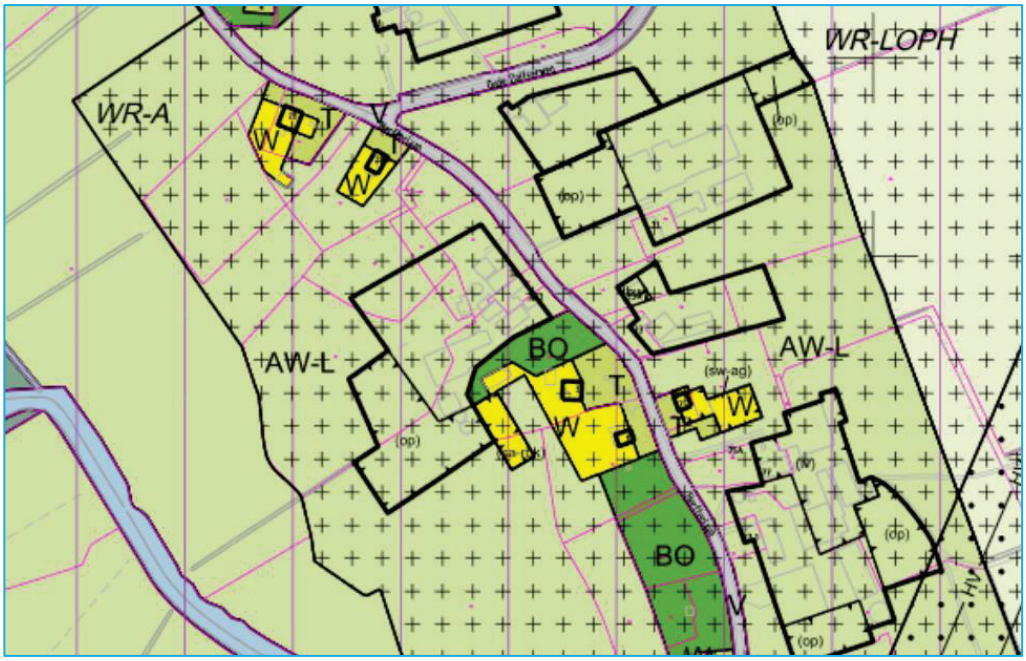
Spoorlawaai
Het plangebied bevindt zich niet binnen een geluidszone van spoorweglawaai.

3.7.5 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Voor het ‘eigen’ agrarische bedrijf waar de woning voorheen onderdeel van uitmaakte als bedrijfswoning geldt dat de plattelandswoning hiervoor niet als ‘milieugevoelig’ wordt beschouwd. Er gaat zodoende geen wederzijdse hinder uit van het agrarisch bedrijf naar de plattelandswoning en andersom vormt de plattelandswoning geen belemmerende factor voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf.

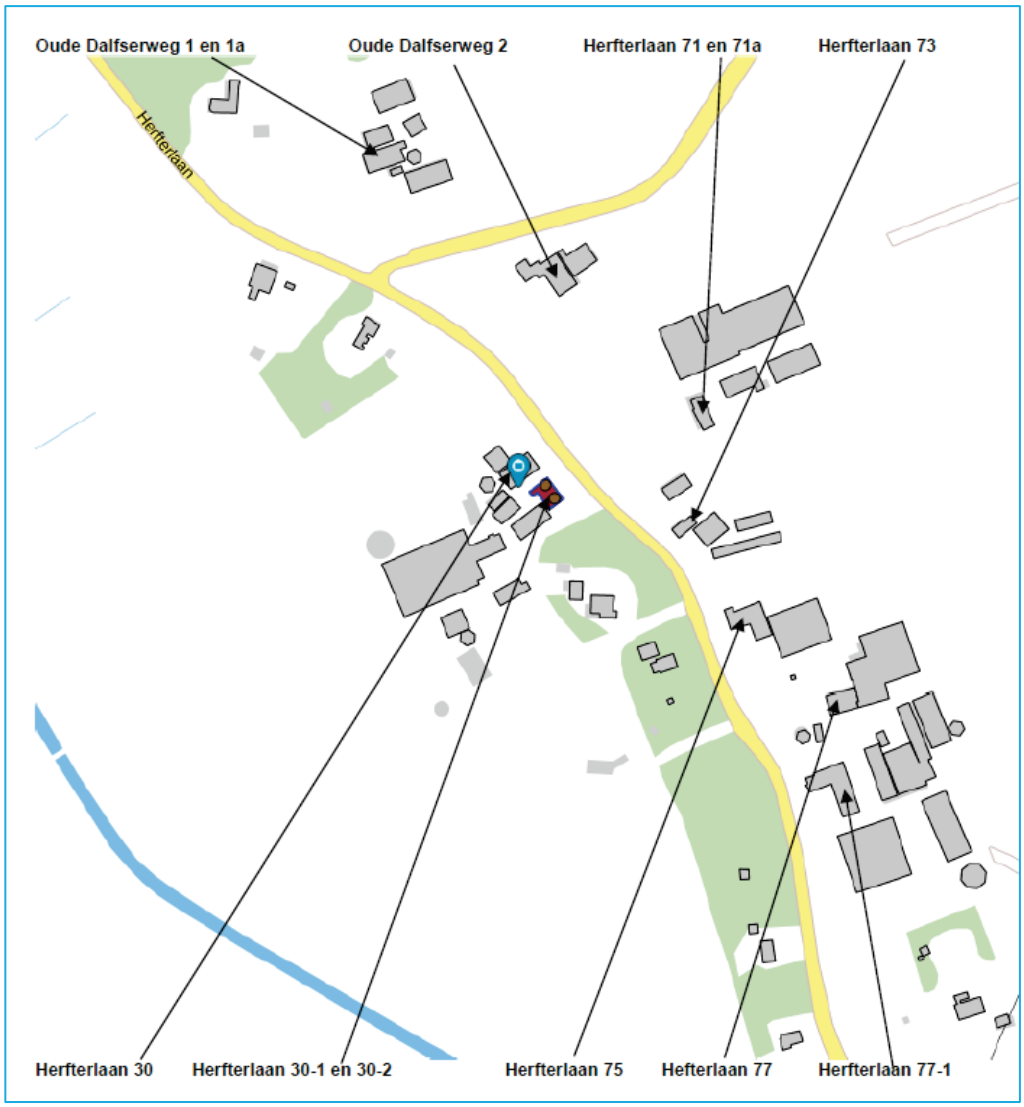


Naar het noorden toe bevinden zich een tweetal woonbestemmingen. Van wonen naar wonen is geen sprake van wederzijdse milieuhinder.

In de omgeving van de plattelandswoning bevinden zich meerdere veehouderijen. Dit zijn:

- 5.1.2e (melkrundveehouderij);
- 5.1.2e (melkrundveehouderij)
- 5.1.2e (rundveehouderij)
- 5.1.2e (melkrundveehouderij)
- 5.1.2e (melkrundveehouderij)
- 5.1.2e (melkrundveehouderij)

Op de adressen 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e wordt, hoewel zij wel een agrarische bestemming hebben, geen vee (meer) gehouden. Hierna is de ligging van de locaties te zien.



In de bestaande situatie is de woning nog in gebruik als bedrijfswoning. Als bedrijfswoning is deze woning niet milieugevoelig voor he eigen bedrijf, maar wel milieugevoelig voor rondom gelegen (agrarische bedrijven). Als plattelandswoning blijft de woning eveneens milieugevoelig voor rondom gelegen bedrijven. Ten opzichte van de bestaande situatie wijzigt dat niet. De plattelandswoning leidt niet tot meer hinder voor de omringende bedrijven. Tevens is door adviesbureau Van't Erve Advies nog een motivering opgesteld die aantoont dat de plattelandswoning ook vanuit het milieuaspect 'fijnstof' bezien niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze milieukundige motivering is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.7.6 Trillingen

Het onderdeel trillingen is niet van toepassing, spoorwegen en wegen waarover zwaar vrachtverkeer rijdt liggen op voldoende afstand.

3.7.7 Luchtkwaliteit

3.7.7.1 NSL

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het bouwplan biedt de mogelijkheid tot het kunnen bouwen van extra wooneenheid in de plattelandswoning en is daarmee in vergelijking met genoemd project van 1500 woningen qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet verder nodig.

3.7.8 Bodemkwaliteit

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:
- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er is geen sprake van een nieuw te realiseren verblijfsruimten immers de woning wordt al volledig als verblijfsruimte gebruikt. Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig.

3.7.9 Verzuring

Het onderdeel verzuring is niet van toepassing

3.7.10 Externe veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Er is sprake van een bestaande bedrijfswoning, als gevolg van de wijziging van de bestemming is er slechts sprake van een zeer geringe toename van het groepsrisico, zodat onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

3.7.11 Afval

Ten aanzien van het afvoeren van huishoudelijk afval zal aansluiting worden gezocht bij de reguliere afvalophaaldienst zoals die in de bestaande situatie reeds aanwezig is. Het plan leidt niet tot een grotere afzet van bedrijfs- en huishoudelijk afval.

4 Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied – Herfte, Wijthmen, 5.1.2e 5.1.2e Zwolle' zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:
- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

Artikel 1 : Begrippen
Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd.

Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitsel geeft.

Artikel 2 : Verwijzing
Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Artikel 3 : Agrarisch met waarden – Landschapswaarden
Deze bestemming is opgenomen op de gronden waarvan de beoogde plattelandswoning deel van uitmaakt. De bestaande rechten van het agrarisch bedrijf zijn overgenomen en aangevuld met een regeling die het mogelijk maakt dat de woning 5.1.2e kan worden gebruikt als plattelandswoning en waarbij tevens door middel van een aanduiding is vastgelegd dat deze plattelandswoning voor dubbele bewoning geschikt kan worden gemaakt.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie
Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied;
- Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Erfgoedwet;
- Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningenstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

Artikel 5 : Waarde - Cultuurhistorie
De bebouwing die is gewaardeerd als van hoge cultuurhistorische waarde heeft de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie gekregen. Bij het toepassen van deze regeling wordt beoordeeld of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels
In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene afwijking in de vorm van de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Bij een omgevingsvergunning moet van het gebruiksverbod worden afgeweken, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn.

Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

Artikel 8 Algemene procedureregels
Hierin wordt de standaardprocedure voor de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis beschreven.

Artikel 9 Overige regels
In dit artikel wordt geregeld dat een bouwplan moet voorzien in voldoende ruimte voor parkeren, laden en lossen. Wat voldoende is, wordt op basis van het algemene

parkeerbeleid van de gemeente Zwolle bepaald tijdens de beoordeling van een bouwplan.

Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van het algemene parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht
Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven.

Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het Bro werd aanbevolen.

Artikel 10 Slotregel
Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingsregel van het plan.

4.2 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Algemeen
Indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, in combinatie met een planologische maatregel is afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit brengt met zich mee dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

De kosten in verband met het uitvoeren van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt het risico ten aanzien van de exploitatie van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling te kunnen dragen.

De gemeentelijke kosten in verband met de procedure die moet leiden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer voor rekening van de initiatiefnemer gebracht . In deze anterieure overeenkomst zal ook een planschadeverhaalsbepaling worden opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Ook overige kosten die de gemeente maakt in verband met onderhavige bestemmingsplan worden middels de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer gebracht. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemer.

Conclusie
Het vaststellen van een exploitatieplan door het college van burgemeester en wethouders blijft achterwege, omdat met het aangaan van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn (art 6.12, tweede lid, sub a). Ook is de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

Bas heeft er al iets van overleg met de buurt plaatsgevonden en zo ja met welke adressen en wat heeft dat opgeleverd?

5.2.2 Uitkomsten overleg

Rijk
In berichtgeving vanuit het voormalige ministerie van VROM is aangegeven dat slechtst plannen die aantoonbaar van nationaal belang zijn, aan VROM aangeboden dienen te worden. Daarvan is in casu geen sprake.

Provincie
Volgt na vooroverleg.

Waterschap
De watertoets is uitgevoerd en op basis daarvan geldt er geen waterschapsbelang. Het waterschap is akkoord gegaan met het plan.

5.2.3 Uitkomst ter inzage ligging

Het bestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, met ingang van <dd.mm.jjjj> voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Bijlage 10

On Tue, 14 Sept 2021 at 16:19, 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

Goedemiddag 5.1.2e,

Fijn dat we vanmiddag even bij elkaar hebben gezeten om de lucht te klaren en om afspraken te maken over het vervolgproces.

Zoals gezegd betreffen het vooroverleg voor de Omgevingsvergunning en het NRI-traject twee aparte procedures.

De aanvraag waarin je in de mail naar verwees (november 2020) betreft geen aanvraag omgevingsvergunning maar een aanvraag voor de start van het wijzigen van het bestemmingsplan.

Het NRI-proces is gestart met de ondertekening van de NRI-brief op 10 november 2020. Dit traject totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is neemt in totaal circa 1,5 tot 2 jaar in beslag.

Pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld kan de Omgevingsvergunning worden aangevraagd.

De eerstvolgende stap nu is de ondertekening van de Anterieure Overeenkomst. Deze is inmiddels in concept opgesteld (zie bijlage).

Hierbij het verzoek om deze samen met overige medetekenaars door te lezen en een akkoord of eventuele opmerkingen uiterlijk maandag 20 september naar mij toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een kopie van alle id-bewijzen van deze personen die mee tekenen in de Anterieure Overeenkomst, deze gegevens worden na jullie akkoord toegevoegd aan de overeenkomst, alvorens die wordt aangeboden bij het bestuur.

Wanneer jullie akkoord zijn met deze concept Anterieure Overeenkomst, gaat deze samen met het definitief ontwerp en het concept bestemmingsplan naar het College.

Hieraan voorafgaand gaan wij eerst langs de wethouder.

Wij streven naar agendering voor het portefeuillehouders overleg eind september en behandeling in de collegevergadering begin oktober.

From: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Date: Wed, 15 Sept 2021 at 20:26
Subject: Re: Anterieure Overeenkomst 5.1.2e en gespreksverslag 14/9/21
To: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>

Hi 5.1.2e ,

Dank voor de uitgebreide uitleg. Het blijft voor ons natuurlijk ongelofelijk balen dat we door een medewerker van de gemeente echt op een dwaalspoor zijn gezet in het oerwoud van procedures. Nogmaals, ik weet dat jij er alles aan doet en ik merk ook echt wel dat er wat gebeurd maar het zou heel fijn zijn geweest als wij direct bij de start van dit traject dit allemaal hadden geweten. Dat had een hele hoop verwarring kunnen voorkomen.

Alle betrokkenen hebben ondertussen de anterieure overeenkomst getekend en bijgevoegd zijn ook de kopie ID bewijzen. Helaas kon de buurman (5.1.2e) zijn ID-kaart niet vinden. De beste man is 97 en was helemaal van slag, hij heeft dus wel getekend maar ik heb even een kopie van de ID-kaart van zijn vrouw meegestuurd. Zou dit voor jullie ook akkoord zijn? Anders moet hij een nieuwe ID kaart gaan aanvragen.

Ik heb twee opmerkingen met betrekking tot de bovenstaande mail, de eerste is de tekening van de terreininrichting is niet de juiste. Dit is ooit de allereerste tekening geweest maar we hebben t.z.t. deze nog gewijzigd omdat we anders wel heel veel m2 gingen inleveren qua schuren. Ik heb nu de juiste bijgevoegd, dit is ook de versie die is opgenomen in het concept bestemmingsplan en welke dus ook behandeld is.

Omdat wij in de veronderstelling waren dat we zouden kunnen gaan bouwen waren we bereid een aantal concessies te doen met betrekking tot de bouwtekening. Aangezien dit blijkbaar een traject is wat we nog opnieuw moeten doorlopen zou ik toch graag de originele tekening opnemen in de aanvraag. We hebben dan nog 7 maanden om met de welstandscommissie te overleggen om te kijken of we toch een aantal zaken nog zouden kunnen veranderen, mocht dit allemaal niet kunnen dan kunnen we altijd nog terugvallen op de andere tekening. In de bijlage heb ik deze ook opgenomen.

Groeten,

5.1.2e

On Tue, 14 Sept 2021 at 16:19, 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

Goedemiddag 5.1.2e ,

Van: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 25 oktober 2021 15:57
Aan: 5.1.2e @home.nl
CC: '5.1.2e ' 5.1.2e @home.nl; 5.1.2e | Bouwtektuur'
5.1.2e @bouw5.1.2etuur.nl; 5.1.2e @gmail.com; 5.1.2e
<5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: vervolg gesprek

Beste 5.1.2e,

Ik heb begrepen dat 5.1.2e inmiddels contact heeft gehad met 5.1.2e over de omgevingsvergunning, daarbij zijn de twee openstaande vragen uit je eerste mail beantwoord aan 5.1.2e.
Ons advies is om 5.1.2e als gemachtigde te laten optreden binnen de omgevingsaanvraag, dit zorgt ervoor dat 5.1.2e en 5.1.2e snel kunnen schakelen. Dit kan helpen in de versnelling van het proces.
Jullie kunnen dit t.z.t aangeven in het aanvraagformulier omgevingsvergunning.

Hieronder de lijst met ingrediënten die minimaal nodig zijn voor een complete aanvraag omgevingsvergunning.

Indieningsvereisten voor de aanvraag omgevingsvergunning
Hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht

Voor het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het herbouwen van de gesloopte boerderij dienen ten minste de volgende gegevens worden aangeleverd:
- Een goed ingevuld aanvraag formulier;
- Gemaatvoerde bestaande en nieuwe geveltekeningen, plattegronden, doorsneden (schaal 1:100);
- Technische tekening (schaal 1:100);
- Detailtekeningen (min. schaal 1:5);
- De situatietekening (bestaand en nieuw) met de exacte positionering van het bouwwerk t.o.v. de perceelgrenzen (min. schaal 1:1000) met noordpijl en maatvoering van het bouwwerk;
- De berekeningen en tekeningen conform de constructieve indieningsvereisten volgens artikel 2.2 van de Mor;
- De thermische eigenschappen (warmte-isolatiewaarden) van de uitwendige en inwendige scheidingsconstructies en de U-waarden van de toegepaste beglazing;
- Aanduiding en afmetingen van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten.
- Aanduiding en afmeting ruimten volgens de terminologie van het Bouwbesluit.
- Berekening van de luchtverversing van de verblijfsgebieden en –ruimten;
- Berekening van de spuicapaciteit van de verblijfsgebieden en –ruimten;
- Berekening van de daglichttoetreding van de verblijfsgebieden en –ruimten;
- Het rioleringsplan en aanduiding van hemelwaterafvoeren met infiltratievoorziening.

In de toelichting van artikel 5.6 Verbouw van het Bouwbesluit 2021 staat met dat bij het geheel vernieuwen de nieuwbouwvoorschriften onverkort van toepassing zijn. Dit volgt uit artikel 1.12.

Artikel 1.12. Verbouw (Bouwbesluit 2012)

1. Op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, het veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de voorschriften voor een te bouwen bouwwerk uit de hoofdstukken 2 tot en met 5 van toepassing, tenzij:
    a. in de afdeling van een voorschrift anders is bepaald; of
    b. uit een verplichting als bedoeld in artikel 13 van de wet een hogere eis volgt.
2. Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een installatie is wat betreft hoofdstuk 6 het rechtens verkregen niveau van toepassing.
3. Op het geheel vernieuwen van een installatie zijn wat betreft hoofdstuk 6 de voorschriften van een te bouwen bouwwerk van toepassing.

Verder zal 5.1.2e jullie contactpersoon blijven omtrent het bestemmingsplan. Jullie hebben samen inmiddels ook contact gehad.
Antwoord over de terreininrichting volgt nog.

Ik ga ervanuit jullie voldoende te hebben geïnformeerd en als er nog vragen zijn hoor ik het graag.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Projectleider Ruimtelijke Initiatieven

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: 5.1.2e, 8017 JZ Zwolle
Afwezig op woensdag en vrijdag
☎ 5.1.2e
@ 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Bijlage 12

Van: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 25 oktober 2021 15:57
Aan: 5.1.2e @home.nl
CC: 5.1.2e ' 5.1.2e @home.nl; 5.1.2e | Bouwtektuur' 5.1.2e @bouwtektuur.nl; 5.1.2e @gmail.com; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: vervolg gesprek

Beste 5.1.2e,

Ik heb begrepen dat 5.1.2e inmiddels contact heeft gehad met 5.1.2e over de omgevingsvergunning, daarbij zijn de twee openstaande vragen uit je eerste mail beantwoord aan 5.1.2e. Ons advies is om 5.1.2e als gemachtigde te laten optreden binnen de omgevingsaanvraag, dit zorgt ervoor dat 5.1.2e en 5.1.2e snel kunnen schakelen. Dit kan helpen in de versnelling van het proces. Jullie kunnen dit t.z.t aangeven in het aanvraagformulier omgevingsvergunning.

Hieronder de lijst met ingrediënten die minimaal nodig zijn voor een complete aanvraag omgevingsvergunning.

Indieningsvereisten voor de aanvraag omgevingsvergunning
Hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht

Voor het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het herbouwen van de gesloopte boerderij dienen ten minste de volgende gegevens worden aangeleverd:

- Een goed ingevuld aanvraag formulier;
- Gemaatvoerde bestaande en nieuwe geveltekeningen, plattegronden, doorsneden (schaal 1:100);
- Technische tekening (schaal 1:100);
- Detailtekeningen (min. schaal 1:5);
- De situatietekening (bestaand en nieuw) met de exacte positionering van het bouwwerk t.o.v. de perceelgrenzen (min. schaal 1:1000) met noordpijl en maatvoering van het bouwwerk;
- De berekeningen en tekeningen conform de constructieve indieningsvereisten volgens artikel 2.2 van de Mor;
- De thermische eigenschappen (warmte-isolatiewaarden) van de uitwendige en inwendige scheidingsconstructies en de U-waarden van de toegepaste beglazing;
- Aanduiding en afmetingen van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten.
- Aanduiding en afmeting ruimten volgens de terminologie van het Bouwbesluit.
- Berekening van de luchtverversing van de verblijfsgebieden en –ruimten;
- Berekening van de spuicapaciteit van de verblijfsgebieden en –ruimten;
- Berekening van de daglichttoetreding van de verblijfsgebieden en –ruimten;
- Het rioleringsplan en aanduiding van hemelwaterafvoeren met infiltratievoorziening.

In de toelichting van artikel 5.6 Verbouw van het Bouwbesluit 2021 staat met dat bij het geheel vernieuwen de nieuwbouwvoorschriften onverkort van toepassing zijn. Dit volgt uit artikel 1.12.

Artikel 1.12. Verbouw (Bouwbesluit 2012)

1. Op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, het veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de voorschriften voor een te bouwen bouwwerk uit de hoofdstukken 2 tot en met 5 van toepassing, tenzij:

Bijlage 13

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,

Dit moet ons inziens rusten op een misverstand. Zoals in de mail van gisteren al aangegeven kunnen wij geen aanvraag voor een derde indienen.

Er is volgens ons gezegd dat 5.1.2e de aanvraag zou doen als behandeld ambtenaar, zodat jullie niet weer met een nieuwe naam te maken zouden krijgen. Daarom heeft 5.1.2e toen ook haar vakantie benoemd, zodat daar rekening mee kon worden gehouden en het niet hoefde te worden afgerond door een collega. De benodigde tekeningen en berekeningen voor deze aanvraag kunnen inderdaad uit voorgaande documenten worden gehaald, maar het in te vullen aanvraag formulier moeten jullie nog altijd zelf doen via het OLO: Omgevingsloket online - Startpagina en dan activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De leges voor deze activiteit bedragen € 5.1.2f. Dat is wat er ons inziens is afgesproken.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Juridisch planoloog

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

☎ : 5.1.2e / 5.1.2e (aanwezig op: maandag tot en met vrijdagochtend)

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e @home.nl <5.1.2e @home.nl>
Verzonden: maandag 22 augustus 2022 18:02
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; '5.1.2e <5.1.2e @home.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e
<5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Onherroepelijk bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e

Beste 5.1.2e,

Wij verwachten zeker dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning door een van jullie "in het systeem zou worden gehangen", dat is namelijk ook heel duidelijk zo afgesproken.

Aan tafel is letterlijk gewisseld, toen het ging over het invullen van deze allerlaatste puur formele handeling: "alle daarvoor benodigde tekeningen, rapporteren, formulieren etc. etc. zijn op het gemeentehuis beschikbaar, het zou fijn zijn als jullie dit laatste stapje zetten onder de noemer van de al

helder

Zwolle

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Zwolle
(via 5.1.2e @home.nl)

Stadskantoor
5.1.2e
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk	7216523
Ons kenmerk	0193ESUITE2200912022
Behandeld	5.1.2e
Datum	14 oktober 2022
Onderwerp	Intrekken aanvraag

Geachte 5.1.2e,

U heeft op 29 augustus 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het splitsen van de woning aan 5.1.2e, 5.1.2e Zwolle.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit:
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

U heeft uw aanvraag ingetrokken op 13 september 2022
Er is op verzoek van de gemeente door u een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend, welke achteraf niet noodzakelijk bleek te zijn. Op ons verzoek heeft u daarom ook de aanvraag weer ingetrokken. Wij hebben de behandeling van uw aanvraag beëindigd.

Wij brengen u geen kosten in rekening
Voor het intrekken van de aanvraag brengen wij geen kosten in rekening omdat de aanvraag in eerste instantie op ons verzoek was ingediend. Wij vinden het daarom niet redelijk om voor de intrekking leges in rekening te brengen.

Heeft u vragen?
Neem dan contact op met 5.1.2e, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE2200912022 noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e
medewerker afdeling Fysieke leefomgeving

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een fysieke handtekening voorzien.

Bijlage 6

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur
Verzonden: woensdag 10 juni 2020 16:21
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Situatietekening c.q. sfeerimpressie 5.1.2e te Wijthmen

Goedemiddag 5.1.2e en 5.1.2e,

Hierbij stuur ik jullie de aangepaste situatietekening c.q. sfeerimpressie m.b.t. het herinrichten van de 5.1.2e te Wijthmen.
De gewijzigde tekening bevat de door jullie gevraagde aanvullende informatie m.b.t. welke buitenruimte / tuin wordt gebruikt voor welke wooneenheid.
Tevens aangevuld met; Waar wordt er geparkeerd en welke bijbehorende bouwwerken behoren tot welke wooneenheid?

De bestaande hooiberg zal intact blijven c.q. gerenoveerd worden.
De wanden worden hierbij verwijderd (open doorkijk) en zal de functie van overdekt terras krijgen.

Het bijgebouw (van wooneenheid 1), daarvan is toch de wens om deze haaks op de bestaande woning te zetten.
Het gebouw zal daarbij gelijk de functie krijgen als “scheiding” tussen het voor- en achtererf tussen/van de twee wooneenheden.
Het achterdakvlak (niet zichtbaar vanaf de 5.1.2e) zal voorzien worden van PV panelen.
Het “haaks” op de woning zetten verstrekt ook de zichtlijn vanuit wooneenheid 2 richting het Noordwesten.

Als er nog aanvullende informatie gewenst is, dan hoor ik dat graag van jullie, zodat het vooroverleg afgerond kan worden.

Hopende jullie met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

In afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Tel; 5.1.2e

Gemeente Zwolle

t.a.v. 5.1.2e

Manager afdeling Ruimtelijke Planvorming

Per mail: 5.1.2e @zwolle.nl

Zwolle, 4 juli 2024

Betreft: nadere info n.a.v. gesprek 18 juni inzake 5.1.2e

Geachte 5.1.2e,

Naar aanleiding van het gesprek d.d. 18 juni jl. over een mogelijk op handen zijn handhavingstraject rond de bouwactiviteiten op perceel 5.1.2e te Zwolle, bericht ik u het volgende.

Als eerste moet ons van het hart dat we buitengewoon geschokt zijn over de 'oplossingsrichting' die het college van B&W, gehoord de ambtelijke adviezen, denkt te kunnen aanbieden in deze. Voor ons viel daarmee de bodem onder ons bestaan weg. We verkeren al lange tijd in onzekerheid, maar de mededelingen in het gesprek de 18e maken dat we ons onderhand reddeloos voelen. De aangedragen oplossingsrichting betekent de facto namelijk de nekslag voor twee gezinnen.

Er is zowel voor starters (nr. 30A) als voor gepensioneerden (nr. 30) helemaal geen geld voor zo'n majeure voorgestelde verplichte sloop- en verbouwing en daarnaast nog eens de daarmee samenhangende hogere kostenlast voor verzekeringen. De door -buiten ons liggende omstandigheden- lange (grotendeels onnodige) duur van het vergunningentraject en de daarmee samenhangende in de loop van het project gestegen kosten voor zowel materialen als de hypotheekrente, maken dat onmogelijk. De bank staat geen extra financiering toe. Laat staan dat er geld zou zijn voor het 'vol laten lopen' van een dwangsom. We hebben tijd nodig gehad om deze informatie te verwerken, dat gaat op dit moment bijna niet. Een van de betrokkenen heeft in haar jeugd moeten vluchten uit een brandend huis met rieten dak, beeld u eens in hoe dit voornemen van het gemeentebestuur, los van de hele verdere context, overkomt.

Daarnaast valt het ons andermaal zwaar dat wij in het gesprek het gevoel kregen door aanwezigen getypeerd te worden als lieden 'die maar wat doen' en er gesteld werd dat wij 'willens en wetens' de wet- en regelgeving aan de laars hebben gelapt, er is kennelijk twijfel aan onze integriteit. Wij werpen dat ver van ons en hopen andermaal in dit schrijven het tegendeel te bewijzen. Voorop gesteld; Het staat onmiskenbaar vast dat wij in het hele proces dingen fout hebben gedaan. Inmiddels is wel duidelijk dat wij op punten naïef zijn geweest te denken dat een enkele ambtelijke toezegging formele routes afdekt, of dat na een ambtelijk verzoek 'om nu geen afwijkingen te zien op tekeningen' het dan daarna ergens wel goed komt. Maar de druk om te starten met de bouw was immens.

Heel eerlijk gezegd stond ons het water tijdens de (te lange) procedure al aan de lippen. Omdat het vooroverleg al zo lang duurde moesten we wel de koopakte tekenen, daar begon het.

Omdat het allemaal zo lang duurde, er veel wisselingen waren van projectmedewerkers (16), de inzichten in welke procedure te volgen per projectmanager verschilden en tijdspaden voortdurend werden aangepast, ging de druk om slagen te maken bij ons omgekeerd evenredig omhoog.

Het starten van dit project was ambitieus voor ons. Het is niet voor niets dat we alles zelf ter hand hebben genomen, het vergunningentraject, het schrijven van een bestemmingsplan, de sloop en grotendeels de bouw. Het kon allemaal net en die druk liep op naarmate het allemaal langer duurde. En het duurde veel te lang, zo gaf u ruiterlijk toe.

Contextueel

Naast de verwarring over de vergunningen kwam Corona; de materialen werden per week duurder en schaarser en de hypotheekrente schoot omhoog, maar het vervallen perceel was al gekocht. En ondertussen bleef reactie van gemeentewege vaak uit, werden besluiten uitgesteld en werden vragen niet beantwoord. Uiteindelijk is er na escalatie op ambtelijk niveau een tussenoplossing gevonden om toch snel te kunnen starten met de bouw, met de excuses voor de opgelopen vertragingen. Er kwam al veel eerder een akkoord per mail op de plannen. Daarop werden (begin 2021) snel materialen besteld, ingekocht en opgeslagen, om de kosten nog enigszins in de hand te kunnen houden.

Het eerste idee was een verbouwing met pannendak, later dacht de aannemer het rieten dak wellicht te kunnen behouden, maar daar was bij ons twijfel over (zie boven). De veiligheid, de kosten en de beschikbaarheid van rietdekkers en aannemers maakten dat we kozen voor een ontwerp met pannen. Die moesten wel snel besteld worden in verband met een tekort aan gas en de oplopende prijzen. Wij hadden al een akkoord, dus dienden een omgevingsvergunning in met pannendak. Pas veel later kwam er een totale verandering in de gewenste uitvoering van de bouw, voor ons uit het niets, via een advies van het Oversticht. De materialen a raison van een slordige € 5.1.2f lagen al op het erf, maar zouden niet in dat ontwerp passen… Daarna hebben wij -onder die druk-, de fout gemaakt te denken dat een tussentijds ontwerp later wel recht getrokken kon worden. Over hoe dat tot stand is gekomen later meer.

Het wrange is echter dat in onze ogen de eind beoordeling nu slechts plaatsvindt aan de hand van de koude feiten (maar wel op grond van een verkeerde tekening). Ook door alle personele wisselingen was er voortdurend verwarring. Dat blijkt ook wel rond de positie van het bijgebouw voor nr. 30. Daar waar de gemeente Zwolle akkoord geeft op de plaatsing in het vlekkenplan (haaks op het woongebouw), komt het Oversticht een jaar later tot een diametraal andere keuze. De hooiberg belemmert het uitzicht volgens de planologen en stedebouwkundigem, volgens het Oversticht moet deze dicht blijven. Dit is slechts één voorbeeld, gaandeweg is het niet meer te overzien voor ons. Op enig moment hebben wij met alle betrokkenen (op ons voorstel en door u gepland ‘nadat alles rond was’) het hele traject op het gemeentekantoor geëvalueerd. We stelden vast dat van beide kanten er dingen niet goed waren gegaan. Van gemeentewege volgde er een ‘sorry, we hebben wel ons best gedaan’. Wij gaven aan dat we door deze handelwijze zo’n 5.1.2f extra bouwkosten te verwerken hadden gekregen en de komende 30 jaar 2,5 % extra rente betalen, terwijl dit niet had gehoeven. U kon dat slechts voor kennisgeving aannemen.

Nu valt ook ons in retrospectief een en ander te verwijten, maar daar is nu het gemeentebestuur, op uw advies, de mening toegedaan dat deze fout moet leiden tot een totale verbouwing van de dakconstructie en sloop van onderdelen daarvan. Voor ons is het -anders dan de gemeente Zwolle- met een excuus bepaald niet gedaan. Dat is voor ons de nekslag.

In onze optiek kán en mag de hele context van het ontstaan van deze eindsituatie niet buiten beschouwing gelaten worden bij de feitelijke beoordeling van de huidige situatie door het college van B&W c.q. in de ambtelijke adviezen. Wij misten deze insteek wel in ons gesprek op 18 juni jl.

Met alle respect lijkt er hier, al het bovenstaande in ogenschouw genomen, geen sprake van redelijkheid en billijkheid, behoorlijk bestuur en fair-play zoals in het bestuursrecht verwacht mag worden. Een burger heeft ook het recht een fout te maken.

Inhoudelijk

Wij kwamen bij het afsluiten van dat gesprek overeen dat wij nadere informatie zouden aanleveren over toezeggingen en een akkoord op de concept-ontwerpen. We spraken over een 'omgekeerd WOO verzoek', omdat wij onze mails zouden nakijken. Hieronder vindt u de toegezegde informatie. Wij hebben geprobeerd een en ander zo goed mogelijk te documenteren, dat nam enige tijd in beslag, er hangt ook nog al wat van af voor ons. We hebben niet alle informatie helemaal compleet terug kunnen vinden, maar denken redelijk compleet te zijn.

Wellicht dat een officieel WOO verzoek later dienstig kan zijn, omdat naast het in- en uitgaande mailverkeer dan ook alle interne mails, Whatsapp berichten, logfiles, agenda's en notulen van binnen de gemeente Zwolle en de betrokken instanties kunnen worden opgehaald. Vooralsnog denken wij met onderstaande gegevens te kunnen duiden dat wij zeker niet willens en wetens de boel op zijn beloop hebben gelaten. Wij denken aannemelijk te kunnen maken dat wij te goeder trouw hebben gehandeld, maar daarbij zeker ook fouten hebben gemaakt.

Chronologisch:

Medio juli 2019 hebben wij contact gezocht met de Gemeente Zwolle over ons initiatief. Daarop is het vooroverleg gestart. Zie daarvoor bijvoorbeeld de uitgaande mail vanuit de gemeente Zwolle van 5.1.2e 5.1.2e d.d. 16 oktober 2019 11.25 uur. **(bijlage 1)**

Medio januari 2020 is het eerste schetsontwerp en sfeerimpressie aangeleverd **(bijlage 2),** via het starten van een conceptaanvraag in het Omgevingsloket.

Wij wachtten destijds op een reactie in deze, zie hiervoor onder andere de uitgaande mail vanuit de gemeente Zwolle van 5.1.2e, op 5 februari 2020 te 15.10 **(bijlage 3).**

NB. Wij kunnen niet terugkijken wanneer wij precies de conceptaanvraag hebben ingediend in het Omgevingsloket. Dossiernummer 19-176 is leeg. **(bijlage 4)**

Na het starten van de conceptaanvraag is er op 25 mei 2020 om 15.02 vanwege 5.1.2e van de gemeente goedkeuring gekomen op de sfeerimpressie (schetsontwerp) en het vlekkenplan zoals dat in het OLO was ondergebracht. **(Bijlage 5)** Het betrof hier een schetstekening met twee dakkapellen en pannendak, zie bijlage 2 .

Daarbij kwam het verzoek het vlekkenplan aan te passen, deze wijzigingen zijn per mail gedeeld door tekenbureau 5.1.2e met 5.1.2e en 5.1.2e. Zie hiervoor de mail aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e d.d. 18 juni 2020 te 16.21 **(Bijlage 6)**

Op 18 juni 2020 14.25 uur kwam er van 5.1.2e een akkoord op het aangepaste vlekkenplan en sfeerimpressie en een verzoek de vergunning officieel in te dienen. **(bijlage 7)**

NB. Toen dit akkoord er in juni lag zijn wij van start gegaan met het aanvragen van een sloopvergunning en het selecteren van een aannemer. Inmiddels was het volop Corona.

De sloopvergunning kwam er. Bij verder onderzoek van het aangekochte bleek de kap dermate verrot en aangetast door boktor dat deze niet te redden viel. Toen verkeerden wij nog in de veronderstelling dat riet vervangen door pannen bij een verbouw vergunningsvrij was. Dat is het nog wel, maar dus niet tijdens de bouw…

Op 28 oktober 2020 is de eerste officiële vergunningaanvraag ingediend. **(bijlagen 8 en 8a)**

In mei 2021 liep de vormgeving van het bestemmingsplan, daarop kwam feed-back en deze is weer verwerkt. In het bestemmingsplan is vanaf dag 1 gewerkt met het ontwerp met een dakkapel, en de zijgevel zoals deze in het uiteindelijk door de gemeenteraad goedgekeurde bestemmingsplan is opgenomen**. (zie o.a. bijlage 9 en 10)**

Ondertussen werd binnen de gemeente Zwolle besloten een andere procedure te volgen, de verwarring bij ons nam toe. Zier hiervoor bijvoorbeeld de mailwisseling met 5.1.2e – 5.1.2e van 15 Sept 2021 te 20:26 **(bijlage 11)**

Op 25 oktober 201 te 15.15 uur reageerde 5.1.2e 5.1.2e op de aanvraag, er was discussie over nieuwbouw of geheel vernieuwen. **(bijlage 12).**

NB. Dit naar aanleiding van de discussie tijdens ons gesprek de 18e juni. Naar onze mening werd er, toen wij opmerkten dat het vergunnen van een rieten kap in deze niet toegestaan is om dat -zoals in art 2.71 BB vermeld- er een vrijstaande woning binnen 15 meter hemelsbreed is gebouwd, er wel snel werd geschakeld; 'dan noemen we het verbouw en dan mag het wel'. De vergunning is verleend onder herbouw van een oude boerderij.

Vervolgens kwam er in <u>november 2021</u> een negatief advies van Welstand. Dus ruim <u>een jaar</u> na het akkoord van 5.1.2e / 5.1.2e, en <u>bijna 2 jaar</u> na indienen van het eerste schetsontwerp.

In de context is het volgende belangrijk; Omdat het Corona was hebben wij, direct na de selectie van de aannemer medio <u>januari 2021</u> al materialen ingekocht. Wij dachten er van uit te kunnen gaan dat een toezegging: op hoofdlijnen ziet het plan er goed uit" (mei 2020) "planologie en stedebouw hebben het bekeken" en "je kunt de definitieve aanvraag indienen" (juni 2020). Op dat moment was er voor ons geen weg terug als het gaat om veranderingen aan de tekeningen. In retrospectief hadden we beter moeten weten.

Deze aanvraag werd ingediend, wij hebben toen een aanvraag ingediend met pannendak, voorgevel zoals deze uiteindelijk is gerealiseerd en één dakkapel. Uiteindelijk bleek dat de Welstandcommissie negatief adviseerde, 5 dagen voor het verstrijken van de termijn waarop wettelijk de vergunning zou worden verleend…

Medio oktober 2021 is er geëscaleerd via de gemeentesecretaris en de gemeenteraad en kwam u, 5.1.2e 5.1.2e bij ons, een eerste gesprek vond plaats op 11 oktober 2021, op het Stadskantoor. Op zijn initiatief is er een alternatief scenario ontwikkeld, waarbij een eerste aanvraag zou worden ingediend op basis van twee wooneenheden, met o.a. een tussendeur.

Daarop is een gesprek belegd op het Stadskantoor 18 november 2021, waarbij ook u aanwezig was. Toen bleek dat wij een ander (originele) plan in wilden dienen werd gesteld dat als wij 'de vaart er in wilden houden' en in januari 2022 wilden starten met de bouw, 'er nu geen afwijkingen op tekeningen gezien moeten worden'.

Omdat destijds werd afgesproken dat wij ten finale toch nog een keer een omgevingsvergunning moesten indienen, om de twee eenheden weer te splitsen -met bijbehorende andere tekeningen en berekeningen- verkeerden wij in de veronderstelling dat wij op dat moment onze keus voor het ontwerp later goedgekeurd konden krijgen.

Te meer omdat het bestemmingsplan 5.1.2e met algemene stemmen werd goedgekeurd door de Zwolse gemeenteraad. In dit bestemmingsplan staat het ontwerp zoals dat uiteindelijk is gerealiseerd, alleen met een rieten kap. Maar het aanbrengen van een rieten kap is niet toegestaan conform artikel 2.71 BB.

Dat wij nog een keer een omgevingsvergunning moesten aanvragen – waarbij wij in de veronderstelling verkeerden de zaken ten finale te kunnen regelen- kwam ook ter sprake in een afrondend gesprek op het Stadskantoor. Daarbij werd gewisseld dat de gemeente Zwolle deze aanvraag zou indienen, omdat alle benodigde tekeningen, berekeningen en formulieren daar lagen. Zie daarvoor de mailwisseling o.a. in de mail naar 5.1.2e 22-8-2022 18.02 **(bijlage 13)**

Wij hebben daarna zelf deze aanvraag ingediend (met dakkapel, voorgevel en pannendak). Deze werd later op verzoek vanuit de gemeente Zwolle weer ingetrokken omdat het niet meer nodig bleek**. (Zie bijlage 14)** Zo is het dus ontstaan dat de eindbeoordeling en de constateringen door 5.1.2e 5.1.2e op basis van een verkeerde tekening hebben plaatsgevonden.

<u>Afsluitend</u>

Wij wensen nog op te merken dat -ook al was onze veronderstelling dat ‘het wel goed zou komen’ in retrospectief gezien naïef – wij gaandeweg de bouw nooit signalen hebben ontvangen dat een en ander niet goed zou komen c.q. zo verstrekkende gevolgen zouden kunnen hebben.

De bouw heeft ruim een jaar geduurd, er is één keer een bezoek geweest van de toezichthouder, aan het begin van de bouw. (medio februari 2022). Daarna heeft het tot april 2023 geduurd voor er weer een bezoek kwam, toen was de bouw grotendeels klaar, alleen de warmtepompen moesten nog geplaatst worden.

Wij hopen met bovenstaande nog eens te hebben kunnen schetsen hoe de huidige situatie is ontstaan. Wij hebben dingen niet goed gedaan, dat zien wij inmiddels ook. Maar de gemeente Zwolle valt ook een en ander te verwijten. Alles overwegende zou er toch in goed overleg een oplossing gevonden moeten kunnen worden in deze. Wij zouden willen zoeken naar een oplossing die recht doet aan het gepasseerde, voor beide partijen aanvaardbaar en realiseerbaar is en voorkomt dat betrokken burgers voor onoverkomelijke problemen komen te staan.

Wij spraken af de informatie aan te leveren en daarna het gesprek voort te zetten. Op het eind van de bijeenkomst hebben we afspraken gemaakt over het vervolgtraject rond de vervallen hooiberg, deze zijn in de consternatie bij ons niet blijven hangen en behoeven nog nadere toelichting en bevestiging.

Uw uitnodiging voor een vervolggesprek zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens de betrokkenen

5.1.2e

Tekening sfeerimpressie realiseren plattelandswoning

5.1.2e s | Bouwtektuur 5.1.2e as@bouwtektuur.nl> 12:33

Via bouwtektuur.onmicrosoft.com

Aan 5.1.2e @home.nl

Beantwoorden Allen beantwoorden Doorsturen Verwijderen

4 bijlagen Weergave Downloaden Opslaan naar Drive

Goedemiddag 5.1.2e,

Wij hebben ons archief nagekeken.

Dit is de tekening die wij destijds hebben vervaardigd als sfeerimpressie n.a.v. jullie programma van wensen voor het realiseren van een plattelandswoning aan de 5.1.2e te Zwolle.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

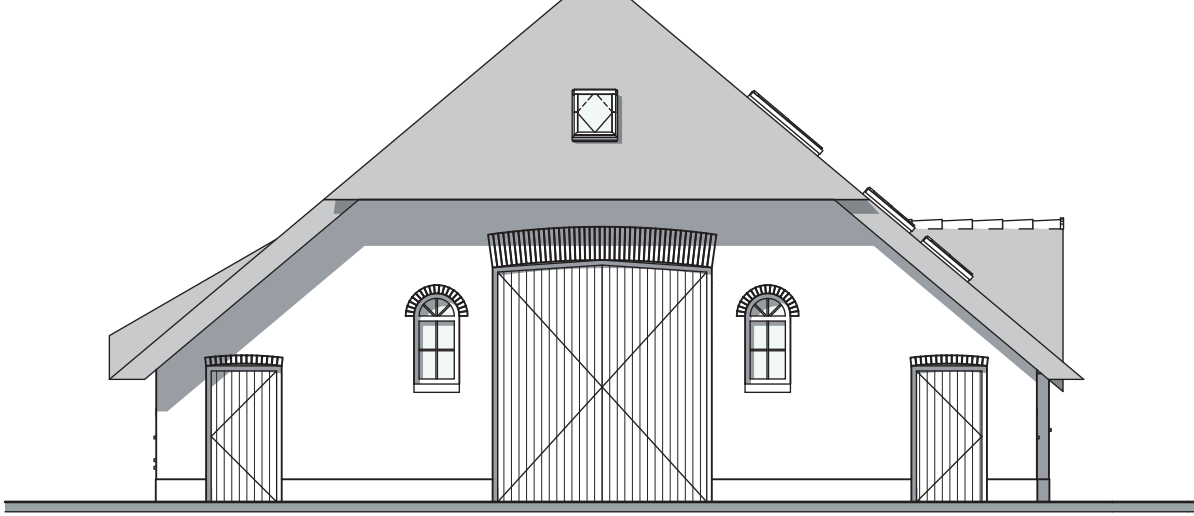
Tel; 5.1.2e

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

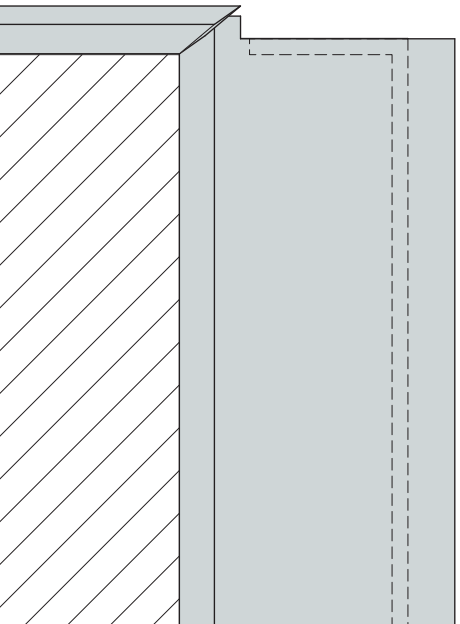
5.1.2e 5.1.2e@bouwtektuur.nl

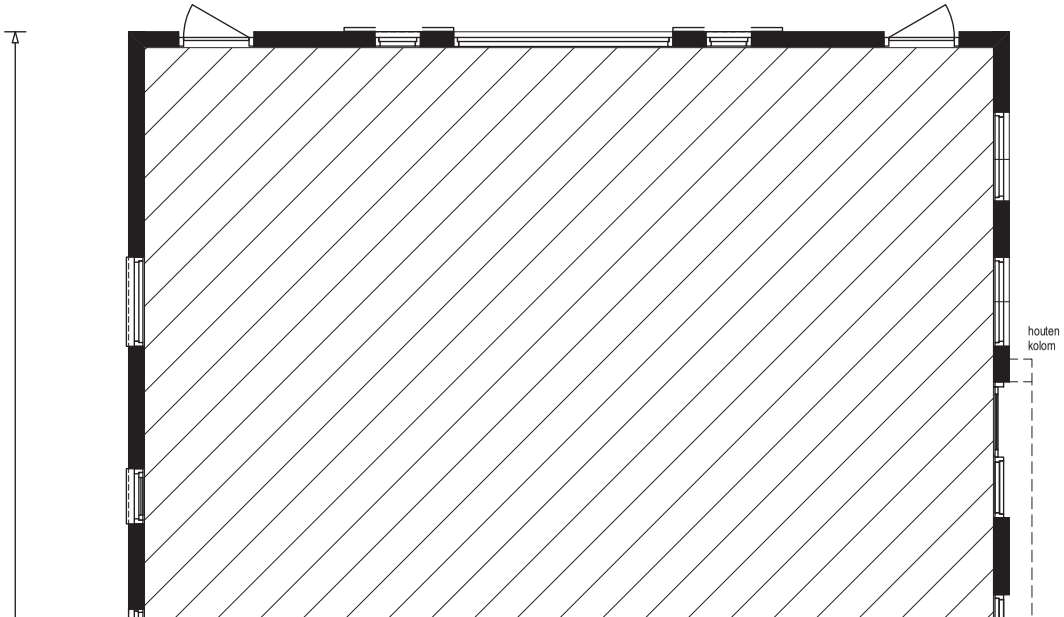


mpressie



Achtergevel bestaand





Sorry, er is geen voorbeeld beschikbaar.

Om dit bestand af te drukken gebruikt u "Afdrukken als PDF" in de viewer.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	87
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	17, 78, 82

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 7/17/2023 7:52:00 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Problematiek 5.1.2e - plattelandswoning met twee wooneenheden

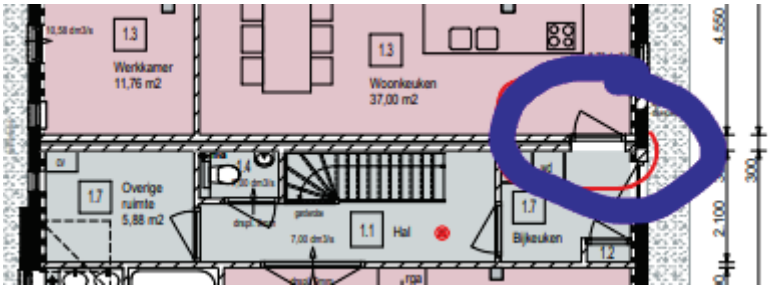
Ter info en voor het archief in IJVI

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 13 juli 2023 13:43
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Problematiek 5.1.2e - plattelandswoning met twee wooneenheden
Urgentie: Hoog

Hallo 5.1.2e,

Ik verzoek jou om een advies aan mij te schrijven met betrekking tot een probleem met het bestemmingsplan Buitengoed, 5.1.2e .
Dit dossier is politiek zeer gevoelig. Ik ben dus een gedegen advies benodigd. Indien jij dit plan niet hebt voorbereid wil jij dit dan doorsturen aan de juiste persoon?

Wat speelt hier?
Er is een boerderij herbouwd. Ik heb de vergunningtekening bijgevoegd.
Er zijn enkele zaken in afwijking van de vergunning gebouwd. Een afwijking betreft de toegangsdeur van de ene woonheid naar de andere wooneenheid.



Deze deur is niet gerealiseerd. Het is nu gewoon een dichte muur.

Wat is onze vraag?
Nu is de vraag bij ons ontstaan of dit planologisch wel kan.
Het bestemmingsplan geeft aan dat de bestemming hier Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschap betreft. Ter plaatse is de functieaanduiding ‘’specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfswoning’’ en maatvoering ‘’ maximum aantal wooneenheden: 2’’.
Dit betekent dat een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning' mag zitten. Één Plattelandswoning.
Een plattelandswoning is gedefinieerd als een agrarische bedrijfswoning welke is gelegen binnen een agrarisch bouwblok welke gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf.
Ook hier wordt weer gesproken over één bedrijfswoning.
Met het dichtmaken van de muur is er volgens 5.1.2e en mij sprake van een woningspliting. De plattelandswoning is gesplitst in twee woningen.
Nu komt het probleem: er is geen definitie in het bestemmingsplan van wooneenheid.

We hebben ook al in de toelichting gekeken maar worden er niet veel wijzer van. Was hier nou bedoeld één plattelandswoning met twee wooneenheden die dus ook toegankelijk zijn bij elkaar?
Of is deze dichte muur en dus echt twee losse percelen (ook de omliggende gronden zijn echt afgesplitst met schutting enzo) een probleem.

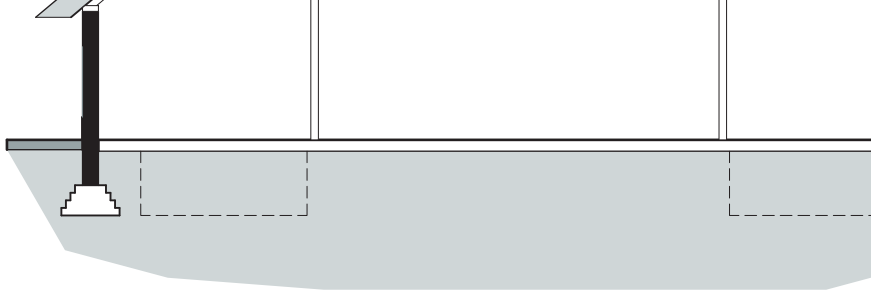
De oude beheersverordening BV Buitengebied - Herfte, Wijthmen heeft wél een definitie van wooneenheid.
Ik citeer: elke ruimte of als eenheid samengesteld aantal ruimten, welke geschikt en bestemd is voor bewoning, zoals eengezinshuizen, bejaardenwoningen, woningen voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens en meergezinshuizen;

Als deze lezing in dit bestemmingsplan niet geldt dan is de splitsing wel planologisch een probleem.

Conclusie?
Is het dichtmaken van de muur en het niet realiseren van de deur planologisch een probleem?

Graag ontvang ik binnen drie weken je advies. Voor 3 augustus 2023.

5.1.2e



Doorsnede A-A bestaand

Constructie:

volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

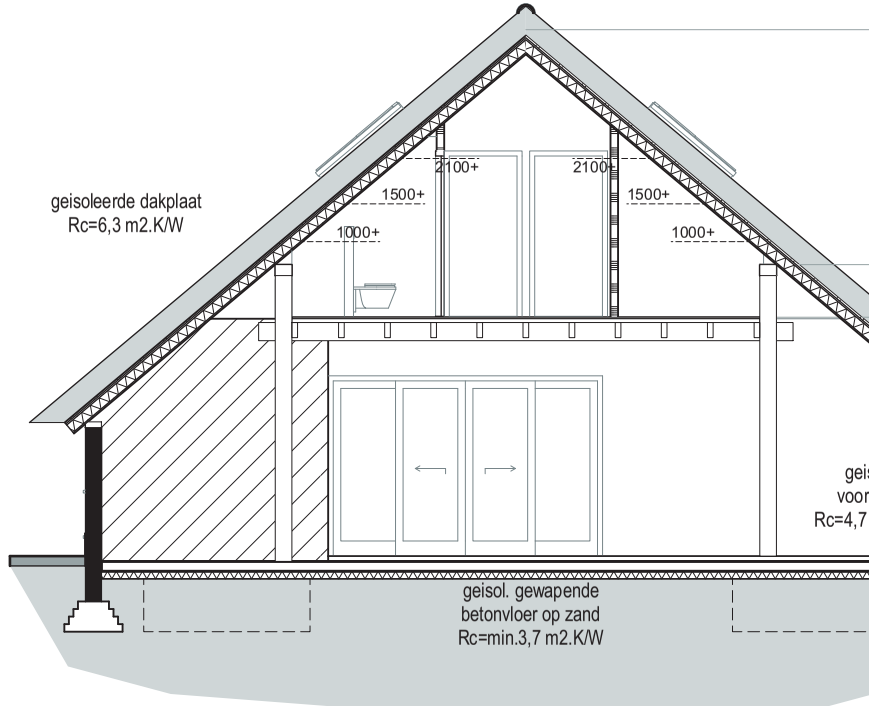
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:



Doorsnede A-A gewijzigd

Verbouw:

In verband met bestaande bebouwing, voor uitvoering de maatvoering in het werk controleren en zonodig aanpassen in overleg met de opdrachtgever.

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 1/5/2022 1:10:18 PM
To: <5.1.2e@home.nl>
Cc:
Subject: FW: retour gekomen brief / gekoppeld aan zaak 0193ESUITE2187932021

Beste 5.1.2e en 5.1.2e

De brief die ik u wilde sturen is retour gekomen, met een voor mij onverklaarbare reden van “vervallen adres”.
Vandaar dat ik hem u nu via de mail stuur.



5.1.2e
Bouwtoezicht

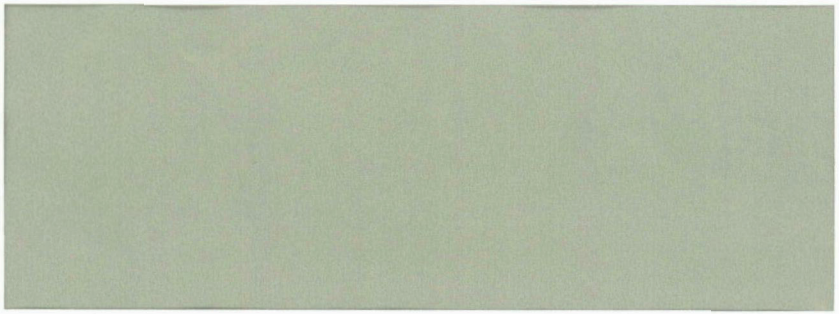
Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

5.1.e 2 5.1.e

PostNL
PortBetaald

2754
cycloon.eu



Zwolle

2068AA Vervallen adres

RETOUR ZX3TRH #X950X0X#00#0000#

Postbus 10007
8000 GA Zwolle



recycle

Het is mogelijk dat de adressering van deze brief niet juist is. Wilt u in dat geval hieronder de reden hiervan aangeven en deze envelop aan ons terugsturen? Vermeld u daarop a.u.b. "retour afzender" Bij voorbaat dank!

☐ Geadresseerde is verhuisd*
☐ Anders, namelijk _____

* Als u het nieuwe adres van de vorige bewoner weet, wilt u dit dan hieronder aangeven?

Straat _____

Postcode en woonplaats _____ _____

Zwolle

Stadskantoor
5.1.2e
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
5.1.2e @zwolle.nl
www.zwolle.nl

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Zwolle

Uw kenmerk
Ons kenmerk 0193ESUITE2187932021
Behandeld 5.1.2e
Datum 16 december 2021
Onderwerp Beëindiging bouwstop herbouw Boerderij 5.1.2e.

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

In onze brief van 11 oktober 2021 hebben wij u gelast de bouwwerkzaamheden op het perceel 5.1.2e, kadastraal bekend onder nummer 173 sectie AB te Zwolle, te staken totdat er een omgevingsvergunning voor het te realiseren bouwwerk is verleend.

Bij besluit van 9 december 2021 onder nummer 0193ESUITE2351552021 is inmiddels een vergunning verleend voor het herbouwen van de boerderij.

Daarmee is geconstateerd dat er wordt voldaan aan de opgelegde last.
De bouwstop wordt daarom opgeheven.
Wij zullen de registratie Wet Kenbaarheid Publiek rechtelijke Beperkingen ook doorhalen.
Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Informatie
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met ons Klantcontactcentrum (KCC) via telefoonnummer 14 038. Als zij uw vraag niet direct kunnen beantwoorden, wordt u doorverbonden met een medewerker van het team Bouwtoezicht.

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer 0193ESUITE2187932021.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e
Sectiehoofd Fysieke Leefomgeving

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

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, 4

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 1/9/2025 9:02:22 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: FW: Nadere informatie gesprek 5.1.2e

Goedemorgen 5.1.2e,

Ik zag dat je de stukken voor de burgemeester had neergezet in Ibabs. Dank daarvoor!

Onderstaand zag ik echter nog een mail van 5.1.2e die is binnengekomen na het gesprek dat de burgemeester en ik met hem en 5.1.2e hebben gehad. Ondanks dat de mail ook rechtstreeks is gezonden naar o.a. de burgemeester is het goed dat die ook bij de stukken wordt gevoegd. Tevens geeft 5.1.2e nog een aantal inhoudelijke argumenten waarom hij van mening is dat we hier ook tot een ander besluit kunnen komen.

Het is mi noodzakelijk dat we toch ook op die punten nog een reactie geven en bij de stukken voegen, voordat het in het pfo en college aan de orde komt. Dus: al met al:

- Lukt het om vandaag nog een aanvullende reactie op te stellen nav de mail van 5.1.2e en die bij de stukken te voegen? Zo niet, dan stukken graag een week later agenderen en eerst de reactie opstellen zodat de burgemeester / college een volledig beeld heeft van de situatie en de reactie daarop van ons.

Bel gerust even als je wilt overleggen.

Met groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e @home.nl <5.1.2e @home.nl>
Verzonden: vrijdag 20 december 2024 11:16
Aan: Bestuurssecretariaat Burgemeester <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; Snijders, Peter <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>; 5.1.2e @gmail.com
Onderwerp: Nadere informatie gesprek 5.1.2e

Geachte 5.1.2e,

Naar aanleiding van ons gesprek gistermorgen, waarvoor nogmaals dank, bericht ik u het volgende.

In het gesprek gaf u aan als gemeentebestuur met elkaar echt te hebben gezocht naar een oplossing die voor ons wel realiseerbaar is, maar deze nog niet te hebben gevonden.

Verder kwam kort ter sprake dat de voltallige gemeenteraad akkoord heeft gegeven op het beeld zoals dat nu is gerealiseerd en zoals dat na buurtparticipatie tot stand is gekomen. U herkende dat niet, daarom hierbij wat documentatie.

- Op 5 april 2022 heeft de Gemeenteraad, op voorstel van het College van B&W, het gewijzigde bestemmingsplan 5.1.2e vastgesteld. (pdf bijlage 1)
- In dit bestemmingsplan is de verbeelding opgenomen van de gewijzigde situatie na herbouw van de boerderij (afbeelding). Dat is conform het beeld zoals dat uiteindelijk is gerealiseerd (foto)

In het kader in het denken in oplossingen daarom het volgende;

Naar onze bescheiden mening wordt er geen precedent geschapen deze bestaande situatie vast te leggen in een nieuw aan te vragen omgevingsvergunning, nu de gemeenteraad in 2022 dit beeld op uw voordracht unaniem heeft goedgekeurd. Er moet in alle gevallen een nieuwe omgevingsvergunning worden aangevraagd, omdat het bestaande beeld afwijkt van de verleende omgevingsvergunning.

Ten aanzien van het ontbreken van de rieten kap zou verwezen kunnen worden naar artikel 2.71 BB, waarin vermeld wordt dat er geen onbehandelde rieten kap op een woning mag worden aangebracht als deze binnen 15 meter van een andere woning staat. Er is een vergunning afgegeven voor *herbouw* van de woning, deze bepaling uit het BB is van toepassing. De naastgelegen woning 5.1.2e staat binnen deze 15 meter grens.

Met het aanvragen van een nieuwe omgevingsvergunning zullen ook aanzienlijke kosten zijn gemoeid, dat brengt problemen met zich mee, maar voor de betrokkenen zal dat met wat hulp haalbaar zijn. Dit in tegenstelling tot de tot nu toe voorgestelde maatregelen.

Ik hoop u hiermee vooralsnog van voldoende informatie te hebben voorzien en hoop oprecht op een positief besluit van uw college.

Met vriendelijke groet,

Namens de beide families,

5.1.2e





https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0193/NL.IMRO.0193.BP21002-0004/

https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0193/NL.IMRO.0193.BP21002-0004/i_NL.IMRO.0193.BP21002-0004_0016.png

Besluit

Zwolle

Jaargang	2022
Nummer	20220523-10
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 5 april 2022

Besluit

1. de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestandNL.IMRO.0193.BP21002-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP21002-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
2. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 23 mei 2022,

5.1.2e

griffier, Eric Meurs

5.1.2e

Beslisnota voor de raad

Datum 5 april 2022

Openbaar

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e
Versienummer	1
Portefeuillehouder	5.1.2e
Informant	5.1.2e
Afdeling	Ruimtelijke Planvorming
Telefoon	5.1.2e
E-mail	5.1.2e @zwolle.nl

Bijlagen

1 Bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestandNL.IMRO.0193.BP21002-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP21002-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
2 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e vast te stellen.

Datum 5 april 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op het perceel 5.1.2e zijn bij het agrarisch bedrijf twee agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Eén van de bedrijfswoningen is voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf niet meer nodig. Initiatiefnemer heeft het voornemen die bedrijfswoning te herbestemmen tot plattelandswoning. De boerderij zal, rekening houdend met de cultuurhistorische waarde, gemoderniseerd worden herbouwd tot uiteindelijk 2 wooneenheden.
Om de plattelandswoning met 2 wooneenheden planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e opgesteld.
Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e lag ter inzage van 17 februari 2002 tot en met 30 maart 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Met dit voorstel wordt het bestemmingsplan vastgesteld.

Beoogd effect

Een onherroepelijk (vastgesteld) bestemmingsplan waardoor omzetting van één van de agrarische bedrijfswoningen van het agrarisch bedrijf 5.1.2e in een plattelandswoning met twee wooneenheden gerealiseerd kan worden.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog (op papier) gewijzigd vastgesteld
In het raadsbesluit moet de gewijzigde vaststelling staan in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen. Juridisch is het digitale exemplaar bindend.

2.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e is niet nodig.
Het plan is een particulier initiatief. De aanvrager moet de kosten voor uitvoering van het plan helemaal betalen. Ook is met de initiatiefnemer afgesproken dat hij eventuele planschadevergoedingen moet betalen. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Risico’s

De risico’s die aan de orde zijn bij het voeren van een planologische procedure (zienswijzen en beroep) zijn op dit plan van toepassing. Overigens worden die risico’s laag ingeschat omdat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is afgesproken dat de initiatiefnemer de plankosten betaalt.

Communicatie

Overleg met de buurt
De initiatiefnemer is eigenaar van de om te vormen plattelandswoning 5.1.2e en heeft de omzetting van agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning met de buren besproken. De buren staan positief tegenover deze omzetting. Hetgeen ook blijkt uit het feit dat er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend.

Datum 5 april 2022

Publicatie / bekendmaking
Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en via www.officielebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en vervolgens met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Vervolg
Het bestemmingsplan treedt in werking aan het einde van de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, behalve als binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd is. Een voorlopige voorziening houdt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan tijdelijk tegen.
Hoe sneller het plan ter inzage kan liggen, des te eerder kan het bestemmingsplan inwerking treden. Nieuwe bouwaanvragen kunnen we dan toetsen aan het nieuwe bestemmingsplan.

Openbaarheid
Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer

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, 4, 5, 6

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 7/15/2024 10:01:00 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Nadere informatie n.a.v. gesprek 18 juni

Graag in IJVI

Van: 5.1.2e@home.nl <5.1.2e@home.nl>
Verzonden: maandag 15 juli 2024 11:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: '5.1.2e' <5.1.2e@home.nl>
Onderwerp: RE: Nadere informatie n.a.v. gesprek 18 juni

Geachte 5.1.2e,

Bij terugkomst van mijn vakantieadres heb ik alles vanaf mijn PC nog eens bekeken, ik kom tot de ontdekking dat ik in de mail niet de laatste versie van het begeleidend schrijven heb bijgevoegd.

Er zitten geen hele grote fouten in, maar wel een paar aanvullingen en verbeteringen en meer nauwkeurige vermeldingen t.a.v. de bijlagen.

Ik verzoek u bijgaande versie te hanteren voor het begeleidend schrijven van de eerder gestuurde bijlagen, met de excuses voor het ongemak.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 10 juli 2024 14:34
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@home.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@home.nl>
Onderwerp: RE: Nadere informatie n.a.v. gesprek 18 juni

Goedemiddag 5.1.2e en 5.1.2e,

Hartelijk dank voor de e-mail met jullie nadere toelichting. Wij zullen dit grondig bestuderen en met het bestuur bespreken, zoals beloofd.
Het bestand Part_1.rtf is voor ons niet te openen. Wellicht wilt u die op een andere manier nog toesturen.

Wij komen zo spoedig mogelijk bij jullie terug voor het vervolg. Dit zal gelet op de vakantieperiode wellicht wat meer tijd in beslag nemen dan verwacht. Wij houden jullie op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@home.nl>
Verzonden: woensdag 10 juli 2024 13:03
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@home.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@home.nl>
Onderwerp: Fwd: Nadere informatie n.a.v. gesprek 18 juni

Geachte 5.1.2e ,

Bijgaand als besproken de nadere informatie t.a.v. de ontwikkelingen rond percelen 5.1.2e .

Kortheidshalve verwijs ik naar de inhoud van de documenten, ik hoop u hiermee vooralsnog voldoende te hebben geinformeerd

Wij ontvangen t.z.t. graag een uitnodiging voor een vervolggesprek.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Gemeente Zwolle

t.a.v. 5.1.2e

Manager afdeling Ruimtelijke Planvorming

Per mail: 5.1.2e @zwolle.nl

Zwolle, 4 juli 2024

Betreft: nadere info n.a.v. gesprek 18 juni inzake 5.1.2e

Geachte 5.1.2e,

Naar aanleiding van het gesprek d.d. 18 juni jl. over een mogelijk op handen zijn handhavingstraject rond de bouwactiviteiten op perceel 5.1.2e te Zwolle, bericht ik u het volgende.

Als eerste moet ons van het hart dat we buitengewoon geschokt zijn over de 'oplossingsrichting' die het college van B&W, gehoord de ambtelijke adviezen, denkt te kunnen aanbieden in deze. Voor ons viel daarmee de bodem onder ons bestaan weg. We verkeren al lange tijd in onzekerheid, maar de mededelingen in het gesprek de 18e maken dat we ons onderhand reddeloos voelen. De aangedragen oplossingsrichting betekent de facto namelijk de nekslag voor twee gezinnen.

Er is zowel voor starters (nr. 30A) als voor gepensioneerden (nr. 30) helemaal geen geld voor zo'n majeure voorgestelde verplichte sloop- en verbouwing en daarnaast nog eens de daarmee samenhangende hogere kostenlast voor verzekeringen. De door -buiten ons liggende omstandigheden- lange (grotendeels onnodige) duur van het vergunningentraject en de daarmee samenhangende in de loop van het project gestegen kosten voor zowel materialen als de hypotheekrente, maken dat onmogelijk. De bank staat geen extra financiering toe. Laat staan dat er geld zou zijn voor het 'vol laten lopen' van een dwangsom. We hebben tijd nodig gehad om deze informatie te verwerken, dat gaat op dit moment bijna niet. Een van de betrokkenen heeft in haar jeugd moeten vluchten uit een brandend huis met rieten dak, beeld u eens in hoe dit voornemen van het gemeentebestuur, los van de hele verdere context, overkomt.

Daarnaast valt het ons andermaal zwaar dat wij in het gesprek het gevoel kregen door aanwezigen getypeerd te worden als lieden 'die maar wat doen' en er gesteld werd dat wij 'willens en wetens' de wet- en regelgeving aan de laars hebben gelapt, er is kennelijk twijfel aan onze integriteit. Wij werpen dat ver van ons en hopen andermaal in dit schrijven het tegendeel te bewijzen. Voorop gesteld; Het staat onmiskenbaar vast dat wij in het hele proces dingen fout hebben gedaan. Inmiddels is wel duidelijk dat wij op punten naïef zijn geweest te denken dat een enkele ambtelijke toezegging formele routes afdekt, of dat na een ambtelijk verzoek 'om nu geen afwijkingen te zien op tekeningen' het dan daarna ergens wel goed komt. Maar de druk om te starten met de bouw was immens.

Heel eerlijk gezegd stond ons het water tijdens de (te lange) procedure al aan de lippen. Omdat het vooroverleg al zo lang duurde moesten we wel de koopakte tekenen, daar begon het.

Omdat het allemaal zo lang duurde, er veel wisselingen waren van projectmedewerkers (16), de inzichten in welke procedure te volgen per projectmanager verschilden en tijdspaden voortdurend werden aangepast, ging de druk om slagen te maken bij ons omgekeerd evenredig omhoog en trokken we verkeerde conclusies.

Het starten van dit project was ambitieus voor ons. Het is niet voor niets dat we alles zelf ter hand hebben genomen, het vergunningentraject, het schrijven van een bestemmingsplan, de sloop en grotendeels de bouw. Het kon allemaal net en die druk liep op naarmate het allemaal langer duurde. En het duurde veel te lang, zo gaf u ruiterlijk toe.

Contextueel

Naast de verwarring over de vergunningen kwam Corona; de materialen werden per week duurder en schaarser en de hypotheekrente schoot omhoog, maar het vervallen perceel was al gekocht. En ondertussen bleef reactie van gemeentewege vaak uit, werden besluiten uitgesteld en werden vragen niet beantwoord. Uiteindelijk is er na escalatie op ambtelijk niveau een tussenoplossing gevonden om toch snel te kunnen starten met de bouw, met de excuses voor de opgelopen vertragingen. Er kwam al veel eerder een akkoord per mail op de plannen. Daarop werden (begin 2021) snel materialen besteld, ingekocht en opgeslagen, om de kosten nog enigszins in de hand te kunnen houden.

Het eerste idee was een verbouwing met pannendak, later dacht de aannemer het rieten dak wellicht te kunnen behouden, maar daar was bij ons twijfel over (zie boven). De veiligheid, de kosten en de beschikbaarheid van rietdekkers en aannemers maakten dat we kozen voor een ontwerp met pannen. Die moesten wel snel besteld worden in verband met een tekort aan gas en de oplopende prijzen. Wij hadden al een akkoord, dus dienden een omgevingsvergunning in met pannendak. Wij konden redelijkerwijs niet bevroeden dat een door de gemeente Zwolle verplicht vooroverleg -dat ruim een jaar duurde- geen enkele status kende. Dat na een akkoord op plannen in een vooroverleg alles gewoon overnieuw zou beginnen. Pas ver na het vooroverleg kwam er een totale verandering in de gewenste uitvoering van de bouw, voor ons uit het niets, via een advies van het Oversticht. De materialen a raison van een slordige € 5.1.2f lagen al op het erf, maar zouden niet in dat ontwerp passen… Daarna hebben wij -onder die druk-, de fout gemaakt te denken dat een tussentijds ontwerp later wel recht getrokken kon worden. Over hoe dat tot stand is gekomen later meer.

Het wrange is echter dat in onze ogen de eind beoordeling nu slechts plaatsvindt aan de hand van de koude feiten (maar wel op grond van een verkeerde tekening). Ook door alle personele wisselingen was er voortdurend verwarring. Dat blijkt ook wel rond de positie van het bijgebouw voor nr. 30. Daar waar de gemeente Zwolle akkoord geeft op de plaatsing in het vlekkenplan (haaks op het woongebouw), komt het Oversticht een jaar later tot een diametraal andere keuze. De hooiberg belemmert het uitzicht volgens de planologen en stedebouwkundigem, volgens het Oversticht moet deze dicht blijven. Dit is slechts één voorbeeld, gaandeweg is het niet meer te overzien voor ons. Op enig moment hebben wij met alle betrokkenen (op ons voorstel en door u gepland ‘nadat alles rond was’) het hele traject op het gemeentekantoor geëvalueerd. We stelden vast dat van beide kanten er dingen niet goed waren gegaan. Van gemeentewege volgde er een ‘sorry, we hebben wel ons best gedaan’. Wij gaven aan dat we door deze handelwijze zo’n 5.1.2f extra bouwkosten te verwerken hadden gekregen en de komende 30 jaar 2,5 % extra rente betalen, terwijl dit niet had gehoeven. U kon dat slechts voor kennisgeving aannemen.

Nu valt ook ons in retrospectief een en ander te verwijten, maar daar is nu het gemeentebestuur, op uw advies, de mening toegedaan dat deze fout moet leiden tot een totale verbouwing van de dakconstructie en sloop van onderdelen daarvan. Voor ons is het -anders dan de gemeente Zwolle- met een excuus bepaald niet gedaan. Dat is voor ons de nekslag.

In onze optiek kán en mag de hele context van het ontstaan van deze eindsituatie niet buiten beschouwing gelaten worden bij de feitelijke beoordeling van de huidige situatie door het college van B&W c.q. in de ambtelijke adviezen. Wij misten deze insteek wel in ons gesprek op 18 juni jl.

Met alle respect lijkt er hier, al het bovenstaande in ogenschouw genomen, geen sprake van redelijkheid en billijkheid, behoorlijk bestuur en fair-play zoals in het bestuursrecht verwacht mag worden. Een burger heeft ook het recht een fout te maken.

Inhoudelijk

Wij kwamen bij het afsluiten van dat gesprek overeen dat wij nadere informatie zouden aanleveren over toezeggingen en een akkoord op de concept-ontwerpen. We spraken over een 'omgekeerd WOO verzoek', omdat wij onze mails zouden nakijken. Hieronder vindt u de toegezegde informatie. Wij hebben geprobeerd een en ander zo goed mogelijk te documenteren, dat nam enige tijd in beslag, er hangt ook nog al wat van af voor ons. We hebben niet alle informatie helemaal compleet terug kunnen vinden, maar denken redelijk compleet te zijn.

Wellicht dat een officieel WOO verzoek later dienstig kan zijn, omdat naast het in- en uitgaande mailverkeer dan ook alle interne mails, Whatsapp berichten, logfiles, agenda's en notulen van binnen de gemeente Zwolle en de betrokken instanties kunnen worden opgehaald. Vooralsnog denken wij met onderstaande gegevens te kunnen duiden dat wij zeker niet willens en wetens de boel op zijn beloop hebben gelaten. Wij denken aannemelijk te kunnen maken dat wij te goeder trouw hebben gehandeld, maar daarbij zeker ook fouten hebben gemaakt.

Chronologisch:

Medio juli 2019 hebben wij contact gezocht met de Gemeente Zwolle over ons initiatief. Daarop is het vooroverleg gestart. Zie daarvoor bijvoorbeeld de uitgaande mail vanuit de gemeente Zwolle van 5.1.2e 5.1.2e d.d. 16 oktober 2019 11.25 uur. **(bijlage 1)**

Medio januari 2020 is het eerste schetsontwerp en sfeerimpressie aangeleverd **(bijlage 2 en 2a),** via het starten van een conceptaanvraag in het Omgevingsloket.

Wij wachtten destijds op een reactie in deze, zie hiervoor onder andere de uitgaande mail vanuit de gemeente Zwolle van 5.1.2e, op 5 februari 2020 te 15.10 **(bijlage 3).**

NB. Wij kunnen niet terugkijken wanneer wij precies de conceptaanvraag hebben ingediend in het Omgevingsloket. Dossiernummer 19-176 is leeg. **(bijlage 4)**

Na het starten van de conceptaanvraag is er op 25 mei 2020 om 15.02 vanwege 5.1.2e van de gemeente goedkeuring gekomen op de sfeerimpressie (schetsontwerp) en het vlekkenplan zoals dat in het OLO was ondergebracht. **(Bijlage 5)** Het betrof hier een schetstekening met twee dakkapellen en pannendak, zie bijlage 2 .

Daarbij kwam het verzoek het vlekkenplan aan te passen, deze wijzigingen zijn per mail gedeeld door tekenbureau 5.1.2e met 5.1.2e en 5.1.2e. Zie hiervoor de mail aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e d.d. 18 juni 2020 te 16.21 **(Bijlage 6)**

Op 18 juni 2020 14.25 uur kwam er van 5.1.2e een akkoord op het aangepaste vlekkenplan en sfeerimpressie en een verzoek de vergunning officieel in te dienen. **(bijlage 7)**

NB. Toen dit akkoord er in juni lag zijn wij van start gegaan met het aanvragen van een sloopvergunning en het selecteren van een aannemer. Inmiddels was het volop Corona.

De sloopvergunning kwam er. Bij verder onderzoek van het aangekochte bleek de kap dermate verrot en aangetast door boktor dat deze niet te redden viel. Toen verkeerden wij nog in de veronderstelling dat riet vervangen door pannen bij een verbouw vergunningsvrij was. Dat is het nog wel, maar dus niet tijdens de bouw…

Op 28 oktober 2020 is de eerste officiële vergunningaanvraag ingediend. **(bijlagen 8 en 8a)**

In mei 2021 liep de vormgeving van het bestemmingsplan, daarop kwam feed-back en deze is weer verwerkt. In het bestemmingsplan is vanaf dag 1 gewerkt met het ontwerp met een dakkapel, en de zijgevel zoals deze in het uiteindelijk door de gemeenteraad goedgekeurde bestemmingsplan is opgenomen**. (zie o.a. bijlage 9 en 10)**

Ondertussen werd binnen de gemeente Zwolle besloten een andere procedure te volgen, de verwarring bij ons nam toe. Zier hiervoor bijvoorbeeld de mailwisseling met 5.1.2e – 5.1.2e van 15 Sept 2021 te 20:26 **(bijlage 11)**

Op 25 oktober 201 te 15.15 uur reageerde 5.1.2e 5.1.2e op de aanvraag, er was discussie over nieuwbouw of geheel vernieuwen. **(bijlage 12).**

NB. Dit naar aanleiding van de discussie tijdens ons gesprek de 18e juni. Naar onze mening werd er, toen wij opmerkten dat het vergunnen van een rieten kap in deze niet toegestaan is om dat -zoals in art 2.71 BB vermeld- er een vrijstaande woning binnen 15 meter hemelsbreed is gebouwd, er wel snel werd geschakeld; 'dan noemen we het verbouw en dan mag het wel'. De vergunning is verleend onder herbouw van een oude boerderij.

Vervolgens kwam er in <u>november 2021</u> een negatief advies van Welstand. Dus ruim <u>een jaar</u> na het akkoord van 5.1.2e / 5.1.2e, en <u>bijna 2 jaar</u> na indienen van het eerste schetsontwerp.

In de context is het volgende belangrijk; Omdat het Corona was hebben wij, direct na de selectie van de aannemer medio <u>januari 2021</u> al materialen ingekocht. Wij dachten er van uit te kunnen gaan dat een toezegging: op hoofdlijnen ziet het plan er goed uit" (mei 2020) "planologie en stedebouw hebben het bekeken" en "je kunt de definitieve aanvraag indienen" (juni 2020). Op dat moment was er voor ons geen weg terug als het gaat om veranderingen aan de tekeningen. In retrospectief hadden we beter moeten weten.

Deze aanvraag werd ingediend, wij hebben toen een aanvraag ingediend met pannendak, voorgevel zoals deze uiteindelijk is gerealiseerd en één dakkapel. Uiteindelijk bleek dat de Welstandcommissie negatief adviseerde, 5 dagen voor het verstrijken van de termijn waarop wettelijk de vergunning zou worden verleend…

Medio oktober 2021 is er geëscaleerd via de gemeentesecretaris en de gemeenteraad en kwam u, 5.1.2e 5.1.2e bij ons, een eerste gesprek vond plaats op 11 oktober 2021, op het Stadskantoor. Op zijn initiatief is er een alternatief scenario ontwikkeld, waarbij een eerste aanvraag zou worden ingediend op basis van twee wooneenheden, met o.a. een tussendeur.

Daarop is een gesprek belegd op het Stadskantoor 18 november 2021, waarbij ook u aanwezig was. Toen bleek dat wij een ander (originele) plan in wilden dienen werd gesteld dat als wij 'de vaart er in wilden houden' en in januari 2022 wilden starten met de bouw, 'er nu geen afwijkingen op tekeningen gezien moeten worden'.

Omdat destijds werd afgesproken dat wij ten finale toch nog een keer een omgevingsvergunning moesten indienen, om de twee eenheden weer te splitsen -met bijbehorende andere tekeningen en berekeningen- verkeerden wij in de veronderstelling dat wij op dat moment onze keus voor het ontwerp later goedgekeurd konden krijgen.

Te meer omdat het bestemmingsplan 5.1.2e met algemene stemmen werd goedgekeurd door de Zwolse gemeenteraad. In dit bestemmingsplan staat het ontwerp zoals dat uiteindelijk is gerealiseerd, alleen met een rieten kap. Maar het aanbrengen van een rieten kap is niet toegestaan conform artikel 2.71 BB.

Dat wij nog een keer een omgevingsvergunning moesten aanvragen – waarbij wij in de veronderstelling verkeerden de zaken ten finale te kunnen regelen- kwam ook ter sprake in een afrondend gesprek op het Stadskantoor. Daarbij werd gewisseld dat de gemeente Zwolle deze aanvraag zou indienen, omdat alle benodigde tekeningen, berekeningen en formulieren daar lagen. Zie daarvoor de mailwisseling o.a. in de mail naar 5.1.2e 22-8-2022 18.02 **(bijlage 13)**

Wij hebben daarna zelf deze aanvraag ingediend (met dakkapel, voorgevel en pannendak). Deze werd later op verzoek vanuit de gemeente Zwolle weer ingetrokken omdat het niet meer nodig bleek**. (Zie bijlage 14)** Zo is het dus ontstaan dat de eindcontrole door 5.1.2e op basis van een verkeerde tekening heeft plaatsgevonden. De gemeente Zwolle kan in onze optiek niet eerst van ons verlangen dat we tekeningen en berekeningen kloppend maken om tussentijds een vergunning te verlenen, om vervolgens in een eindcontrole vast te stellen dat voorschriften uit de omgevingsvergunning zijn overtreden.

Afsluitend

Wij wensen nog op te merken dat -ook al was onze veronderstelling dat 'het wel goed zou komen' in retrospectief gezien naïef – wij gaandeweg de bouw nooit signalen hebben ontvangen dat een en ander niet goed zou komen c.q. zo verstrekkende gevolgen zouden kunnen hebben.

De bouw heeft ruim een jaar geduurd, er is één keer een bezoek geweest van de toezichthouder, aan het begin van de bouw. (medio februari 2022). Daarna heeft het tot april 2023 geduurd voor er weer een bezoek kwam, toen was de bouw grotendeels klaar, alleen de warmtepompen moesten nog geplaatst worden.

Wij hopen met bovenstaande nog eens te hebben kunnen schetsen hoe de huidige situatie is ontstaan. Wij hebben dingen niet goed gedaan, dat zien wij inmiddels ook. Maar de gemeente Zwolle valt ook een en ander te verwijten. Alles overwegende zou er toch in goed overleg een oplossing gevonden moeten kunnen worden in deze. Wij zouden willen zoeken naar een oplossing die recht doet aan het gepasseerde, voor beide partijen aanvaardbaar en realiseerbaar is en voorkomt dat betrokken burgers voor onoverkomelijke problemen komen te staan.

Wij spraken af de informatie aan te leveren en daarna het gesprek voort te zetten. Op het eind van de bijeenkomst hebben we afspraken gemaakt over het vervolgtraject rond de vervallen hooiberg, deze zijn in de consternatie bij ons niet blijven hangen en behoeven nog nadere toelichting en bevestiging.

Uw uitnodiging voor een vervolggesprek zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens de betrokkenen

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	4

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 7/4/2024 11:37:00 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Niet aanwezig tijdens overleg

Zie onderstaande berichtgeving.

Ik kende het contact tussen 5.1.2e en 5.1.2e niet.

Van: 5.1.2e@home.nl <5.1.2e@home.nl>
Verzonden: donderdag 4 juli 2024 13:34
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@home.nl>
Onderwerp: FW: Niet aanwezig tijdens overleg

Beste 5.1.2e,

Naar aanleiding van je mailbericht over het aanleveren van aanvullende informatie, verwijs ik naar onderstaande mailwisseling met 5.1.2e waarin hij voorstelt een en ander even te overleggen met 5.1.2e na zijn vakantie.

We waren namelijk na de consternatie tijdens het overleg zoekende naar welke afspraken we hebben gemaakt. Een ervan was mij helder. Ik heb inmiddels 14 bijlagen gevonden, ik ben nog even in afwachting van een mailbericht met bijlage van een externe, die hoop ik deze week nog te ontvangen.

Ik denk wel dat het lukt ergens volgende week iets aan te leveren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e@home.nl <5.1.2e@home.nl>
Verzonden: woensdag 3 juli 2024 10:32
Aan: 5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: '5.1.2e' <5.1.2e@home.nl>; 5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Niet aanwezig tijdens overleg

Beste 5.1.2e,

Dank voor je bericht. Een afspraak was ons wel helder, we zouden een ‘omgekeerd WOO verzoek’ maken. Wij leveren nog informatie aan waaruit duidelijk wordt hoe we in deze situatie terecht zijn gekomen. Ik ben nu bezig alle documenten en mails op een rij te zetten, ik lever dat op korte termijn aan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 3 juli 2024 08:33
Aan: 5.1.2e@home.nl
CC: 5.1.2e <5.1.2e@home.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Niet aanwezig tijdens overleg

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

bij hem te checken wat precies de afspraken zijn die jullie gemaakt hebben. Om de continuïteit te borgen in de gesprekken zal 5.1.2e ook het vervolggesprek met jullie voeren. 5.1.2e zal mij op de hoogte houden van de uitkomst van het proces.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e
Concerndirecteur Fysiek Domein

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: 5.1.2e @home.nl <5.1.2e @home.nl>
Verzonden: Wednesday, June 19, 2024 8:18:38 PM
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Niet aanwezig tijdens overleg

Beste 5.1.2e,

Dank voor je bericht. We waren erg teleurgesteld dat je er niet bij was. Het gaat ons natuurlijk helemaal niets aan; maar je zegt een gepland gesprek met ons af, terwijl in dat gesprek namens het gemeentebestuur de bodem onder de voeten van twee gezinnen weg wordt geslagen. Jij kende de inhoud.

Wij liggen er even helemaal af, ik moet even bij 5.1.2e checken wat we nu precies afgesproken hebben, dan gaan we aan de slag.

Ik herinner me nog goed dat jij aansloeg op de uitspraken van mijn zoon toen we bij het inspreken de symptomen uit Toeslagenaffaire aanhaalden. Wat ons weer het meest zeer doet is dat we ook in dit gesprek worden betiteld als lieden ‘die maar wat doen’ en dat we willens en wetens de wet- en regelgeving negeren. Iemand die een fout maakt is niet per se een fraudeur ! We maken allemaal fouten. De gemeente Zwolle komt er af door dan sorry te zeggen, dat hebben ze gedaan. De beide gezinnen dragen 30 jaar lang de gevolgen van fouten van de gemeente (elke maand de extra hypotheeklast). Bij de gezinnen gingen er ook dingen fout, maar nu zit de gemeente op de lijn annex de Toeslagenaffaire: “alles terugbetalen”.

Het is haast ondraaglijk en ook gewoon onmogelijk. Voor jou is het wellicht afgesloten nu, maar voor beide gezinnen begint het (weer).

Ik wilde je dit meegeven, ik hoop dat je er in het vervolggesprek wel bij bent.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 19 juni 2024 08:28
Aan: 5.1.2e @home.nl; 5.1.2e @home.nl
Onderwerp: Niet aanwezig tijdens overleg

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Bij deze wil ik jullie mijn excuses aanbieden dat ik jullie niet op de hoogte heb gebracht van het feit dat ik niet aanwezig kon zijn bij het gesprek. Ik had met 5.1.2e afgesproken dat bij mij zou

het echt vervelend dat het zo gelopen is. 5.1.2e heeft mij op de hoogte gebracht van het verloop van het gesprek en de afspraken die jullie gemaakt hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Concerndirecteur fysiek Domein

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 3/29/2023 1:06:44 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: verbouw 5.1.2e

Hallo 5.1.2e,
Hierbij het welstandsadvies voor de boerderij aan 5.1.2e.
Dit advies is duidelijk, maar over het exces bestaat nog een vraag. Heb je daar al antwoord op of er vergunningvrije mogelijkheden zijn voor het vervangen van riet voor pannen bij herbouw?



5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>
Verzonden: woensdag 29 maart 2023 11:54
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>
Onderwerp: FW: verbouw 5.1.2e
Hallo 5.1.2e,
In antwoord op je mail onderstaande reactie:

- De uitgevoerde situatie komt sterk overeen met bijgevoegde tekening d.d. 28-10-2021 waarover negatief geadviseerd is, zie advies met nummer R18815-2021.
  Het negatieve advies heeft betrekking op:
  - De ingreep in de rechtergevel, de dakkapellen en de wijziging van de dakbedekking (van riet naar pannen); voor de motivatie wordt verwezen naar het advies.

  Aangezien de gerealiseerde situatie vrijwel hetzelfde is als de tekening d.d. 28-10-2021 zal er bij een aanvraag omgevingsvergunning weer een negatief advies vanuit welstand en cultuurhistorie worden uitgebracht. Dit geldt ook voor optie 2 en 3. In antwoord op je vraag: het gerealiseerde bouwwerk is (dus) niet te legaliseren met een positief advies voor welstand en cultuurhistorie bij een nieuw aan te vragen omgevingsvergunning.
  Het pand 5.1.2e heeft de dubbelbestemming waarde Cultuurhistorie 1 in het bestemmingsplan. Het advies R18815-2021 betreft een gecombineerd welstands- en monumentenadvies, waarbij de invloed van het bouwplan (volgens tekening d.d. 28-10-2021) op de cultuurhistorische waarden is beoordeeld. In lijn met dit advies, is de gerealiseerde situatie niet aanvaardbaar vanuit het oogpunt van monumentenzorg/cultuurhistorie. De ingrepen vormen een te grote aantasting van de cultuurhistorische waarden. Meer concreet vormen de ingrepen een aantasting van de bebouwingstypologie, van de massa en vorm, de gevelkarakteristiek en de historische materialisering en detaillering (waaronder de rieten dakbedekking met bijbehorende detaillering (bijvoorbeeld van dakranden en nok). De situatie is in strijd met onderstaand artikel 5.2.
  5.2 Bouwregels
  Op of in de als 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden is het niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied en aan bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het openbaar toegankelijk gebied, tenzij er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden voor wat betreft:

a. *stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;*
b. *hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;*
c. *eenheid in verschijningsvorm;*
d. *bebouwingstypologie;*
e. *massa en vorm;*
f. *dakvorm en –richting en –helling;*

h. *rooilijnen;*
i. *historische materialisering en detaillering*.

- De excessenregeling is van toepassing op vergunningsvrije (bouw)activiteiten. Vergunningsplichtige bouwactiviteiten moeten voldoen aan het welstandsbeleid en in dit geval ook het beleid voor cultuurhistorisch waardevolle panden. Is vervanging van de rietenkap door pannen wel vergunningsvrij mogelijk? Voordat ik een reactie geef op de vraag of er sprake is van een exces, wil ik eerst zeker weten welke onderdelen vallen onder de vergunningsvrije bouwactiviteiten.

Ik hoop je hiermee voldoende geinformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
adviseur omgevingskwaliteit, architect

Het Oversticht

Vanwege verbouwing van ons pand tijdelijk bezoekadres: 5.1.2e, Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 27 maart 2023 16:42
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: RE: verbouw 5.1.2e
Hallo 5.1.2e,
Hierbij een word document dat mogelijk wel leesbaar is, in combinatie met de eerder gestuurde mail.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Verzonden: maandag 27 maart 2023 15:58
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verbouw 5.1.2e
Hoi 5.1.2e,
De foto's in jouw mail zijn helaas niet meer te zien.
Misschien is het handig om de foto's in een Word-document te zetten en deze te mailen. Is dat mogelijk?
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
adviseur omgevingskwaliteit, architect

Het Oversticht

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 16:34
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verbouw 5.1.2e
Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,
De ontwikkelingen in deze casus volgen elkaar op. De vergunninghouder heeft een gesprek aangevraagd over de bouw en gang van zaken erom heen, waarbij ook deze afwijking ter sprake zal komen.
Dit gesprek vindt plaats op 6 april. Dan zouden we graag van jullie het standpunt in welstandsopzicht over dit plan hebben.
Zou het jullie lukken om voor die datum een advies gereed te hebben?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 9 maart 2023 14:55
Aan: 5.1.2e (5.1.2e @hetoversticht.nl) <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: verbouw 5.1.2e
Dag 5.1.2e en 5.1.2e,
In navolging van het eerdere bericht dat ik jullie stuurde, hieronder, zijn er weer wat ontwikkelingen. Het leidt inmiddels tot een legalisatieonderzoek.
Het zou namelijk zo kunnen zijn dat het wijzigen van de dakbedekking en de gewijzigde uitvoering van de zijgevel mogelijk vergunning vrij uitgevoerd kunnen worden als het om ver- of herbouw gaat.
Voor nieuwbouw is het helder, dan mag het niet, maar in deze casus gaat het om herbouw waarbij de voorgevel en de fundering zijn hergebruikt.
Vergunningvrij is het als de wijziging past in het bestemmingsplan en niet tot vergroting leidt. Het bestemmingsplan is Buitengebied, 5.1.2e met bestemming Agrarisch met waarden en dubbelbestemming archeologie en cultuurhistorie.
Jullie hebben in je advies ook de cultuurhistorische waarden als uitgangspunt gekozen.
De directe vraag na deze inleiding is dan ook;

- Is het nu gerealiseerde bouwwerk een exces en in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand?
  (De boerderij ernaast heeft ook een pannendak)
- Voldoet het gerealiseerde bouwwerk aan de cultuurhistorische waarden die het zou moeten hebben?
- Is het gerealiseerde bouwwerk te legaliseren met een positief welstandsadvies voor een nieuw aan te vragen omgevingsvergunning?

Graag jullie advies hierover.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 6 maart 2023 17:23
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e @hetoversticht.nl
Onderwerp: verbouw 5.1.2e

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,
Vorige week vrijdag trof ik 5.1.2e op de gang van het Stadskantoor en sprak ik haar over de verbouw van 5.1.2e.
Ze vroeg om e.e.a. op de mail te zetten om een beeld te vormen.
Op 5.1.2e stond een boerderij die is herbouwd, alleen de voorgevel is blijven staan. Het pand is cultuurhistorisch waardevol.
Na een eerder negatief advies (met kenmerk R18815-2021) heeft de welstandcommissie positief geadviseerd op de aangegeven wijzigingen.
De bouw was al gestart voordat de vergunning was verleend. Dat had te maken met een afwijking van het bestemmingsplan voor het splitsen van de boerderij.
Er zijn dus nogal wat hobbels genomen in de hele uitvoering.
Uit het positieve advies;

De voorgestelde wijzigingen betreffen vooral de rechterzijgevel.

Bij de herbouw blijft de oorspronkelijke hoofdvorm van de boerderij behouden en ook de dakbedekking van de kap blijft riet.

De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (met uitzondering van het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).

In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis en worden de twee stalramen voorzien van glas.

Het aantal dakramen gaat van acht bestaande naar vijf meer staande modellen.

In de rechtergevel komen twee opwippers voor de toegang naar beide woningen, een extra raam in het voorhuis en twee stalramen worden vergroot. De gesloten gave kap krijgt hier zes dakramen.

De boerderij blijft in hoofdvorm en uitstraling voldoende in tact om tot een positief advies te komen. Een aanvulling is om ook de bestaande staldeuren in de linkergevel te behouden en openstaand te houden.

De commissie geeft mee om nog naar het aantal dakramen te kijken en de repeterende plaatsing. Hier is met enige aanpassing nog iets minder ingrepen in het dak mogelijk wat meer tegemoet komt aan de benoemde waarde van de gesloten kap.

Nu blijkt bij een controle op 1 maart 2023 dat de herbouw toch is uitgevoerd met als uitgangspunt de oorspronkelijke tekening met pannendak, een flinke “optil” van de dakrand en één brede dakkapel.
Daarmee wordt afgeweken van de verleende omgevingsvergunning.
Toen ik ter plaatse was mocht ik geen foto’s maken, maar deze afbeelding is van Streetsmart. Zo is het nu uitgevoerd;

Ik wil graag aan jullie op voorhand voorleggen wat er binnen een legalisatie mogelijk en denkbaar zou kunnen zijn binnen redelijke eisen van welstand, zeker ook met de geschiedenis van de ver/herbouw in het achterhoofd. Men wíst van het negatieve advies op de dakpannen.
Optie 1
Er is gebouwd in afwijking van de verleende vergunning. Alles moet worden aangepast aan de verleende vergunning.

Optie 2
Voor welstand is een rieten dak een eis, de opgetilde dakrand in de zijgevel wordt ingebed in de rieten kap in een forse “optil” en de gerealiseerde dakkapel wordt in het rieten dak opgenomen.
Daarvoor wordt een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd
Als idee schets;

Optie 3
Herziening van het advies en de dakpannen kunnen blijven. Dakkapel in het kader is niet uitgevoerd.
Ook daarvoor zal een nieuwe omgevingsvergunning nodig zijn.

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Veilig verstuurd via Zivver
Bekijk in de Zivver-app

5.1.2e

De situatie zoals deze is gebouwd.
Dat is afwijkend van de verleende vergunning.
Dit blad is aanvullend op de eerder gestuurde mail van 6 maart 2023.
Dit zijn foto’s van Streetsmart/Geopoort



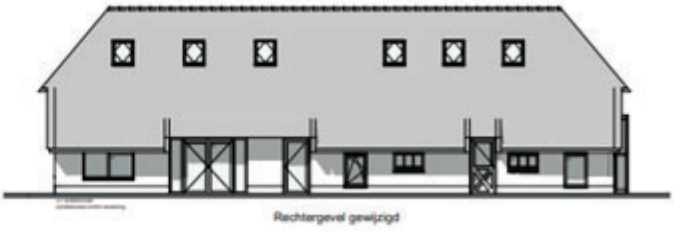


Optie 1

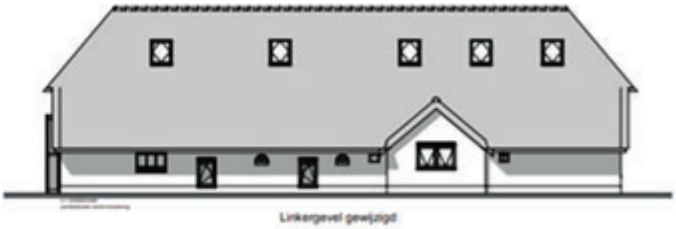
Optie 1

De gevels zoals bedoeld met de verleende vergunning met zaaknummer 0193ESUITE2351552021





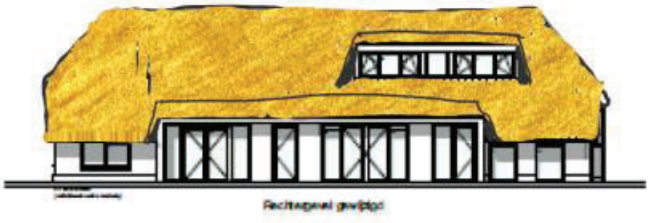




Optie 2

Een suggestie voor een combinatie van de uitgevoerde structuur met een rieten dak



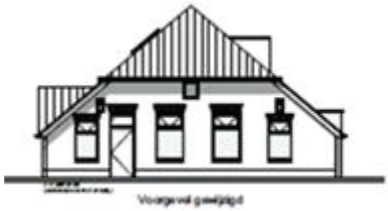


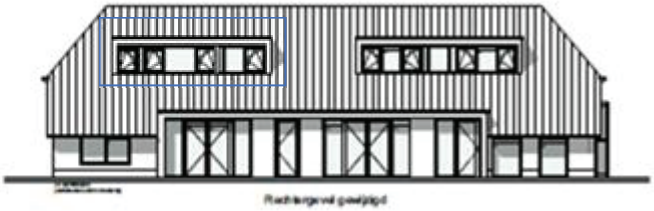
Idee-schets voor toepassing rietenkap op gerealiseerde verbouwing.

Optie 3

Herziening van het eerste welstand advies en de dakpannen kunnen blijven. Dakkapel in het kader is niet uitgevoerd.

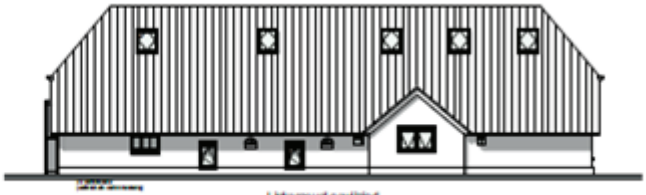
Ook daarvoor zal een nieuwe omgevingsvergunning nodig zijn.







Achtergevel gewijzigd



Linkergevel gewijzigd

Het Oversticht

welstands-/monumentencommissie

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zwolle
Afd. Fysieke Leefomgeving, Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 22 november 2021

Ons Kenmerk: R18815-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2351552021
OLO-nummer:
Betreft: herbouwen van de boerderij
Adres: 5.1.2e
Inlichtingen bij: 5.1.2e

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het herbouwen van de boerderij is op 15 november 2021 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer V4886-2021.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand met een aanwijzing als cultuurhistorisch waardenvol.
Redengevende omschrijving:
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur: Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen: Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

Aan de Stad 5.1.2e
Postbus 531, 5.1.2e Zwolle
5.1.2e
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW 5.1.2e
IBAN 5.1.2e

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria voor monumenten van belang:
- *De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.*
- *Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.*
- *Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.*

Beleid:
- *Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.*
- *Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.*

BEVINDINGEN De aanvraag betreft een wijziging voor de verbouw van een boerderij naar twee wooneenheden. Het beoordeelde schetsplan van 25 augustus jl. voldeed aan het welstandsbeleid. Toch is nu gekozen om opnieuw een aangepast plan in te dienen dat uitgaat van een grotendeels herbouw van de boerderij. Uit het bijgevoegde fotomateriaal blijkt dat hier al is mee begonnen en alleen de voorgevel nog overeind staat.
De overige aanpassingen grijpen terug op een niet positief beoordeeld plan van juli jl. en betreffen:
In de rechterzijgevel is een groot deel van de rechterzijgevel opgetrokken en in het dak komen twee grote dakkapellen. Deze drie ingrepen zijn gevat in een zinken kader. In het stalgedeelte twee ramen naar de grond doorgetrokken.
De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (m.u.v. het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).
In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis, zijn twee stalramen naar onder doorgetrokken en komen 5 forse dakramen hoog in de kap. De dakbedekking van de kap wijzigt van riet naar antraciet pannen.

De commissie heeft op basis van het beleid bezwaar tegen de ingrepen. Uitgangspunt voor het beleid bij monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden is het behoud van de oorspronkelijke hoofdvorm en uitstraling. De cultuurhistorische waardering ligt tevens in de typologie (boerderij met voor-en achterhuis en gesloten dakvlak) en detaillering en materialisering van het pand. Hieruit vloeit voort dat de grote ingreep in de rechtergevel, de dakkapellen en het wijzigen van de dakbedekking hier onvoldoende op aansluiten. De indeling van de rechtergevel is in zijn geheel te weinig afgestemd op de voor-achterhuisbenadering van de bestaande boerderijtypologie. De boerderij is van drie zijden (grotendeels) goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Een grotere ingreep waarbij de goot wordt opgetrokken is enkel denkbaar mits goed vormgegeven en niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Dat is hier niet het geval. De commissie adviseert uit te gaan van een gesloten kap dan wel een zeer bescheiden dakkapelletje op het voorhuis met een traditionele detaillering.
Voor de entree van de woningen is een bescheiden opwipper, zoals in het goedgekeurde plan van 25-8-2021, in het riet denkbaar.
De ingrepen in de linkergevel zijn akkoord. Het aantal dakramen, positie en maatvoering is erg fors. De commissie adviseert de maatvoering terug te brengen en de dakramen iets lager te plaatsen. Ook zou er gekozen kunnen worden voor verschillende afmetingen waarbij voor de overloop kleine dakramen toegepast kunnen worden.

Ten slotte vraagt de commissie op basis van de materiaalstaat om een monster van de toe te passen steen voor een goede aansluiting van de voor- op de zijgevels.

CONCLUSIE **De welstands-/monumentencommissie concludeert dat het ingediende plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

TOT SLOT De welstands-/monumentencommissie ziet een gewijzigde aanvraag tegemoet.

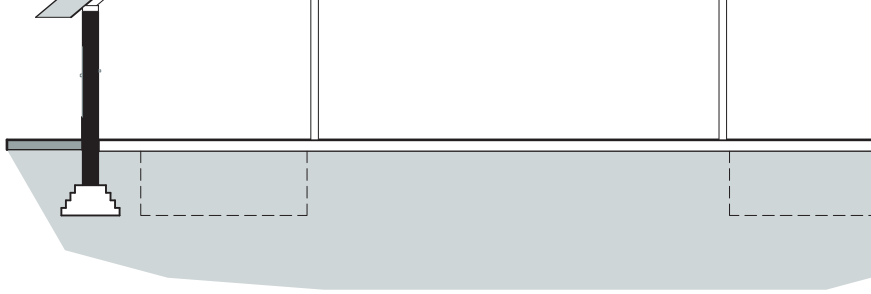
Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e, secretaris



Raamkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Ramen:	hout	antraciet
Deurkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Deuren:	hout	antraciet
Boeidelen:	zink	zink
Dakbedekking hellend:	dakpannen	antraciet
Dakbedekking plat:	epdm	zwart
Luiken:	hout	donkergrijs



Doorsnede A-A bestaand



Constructie: volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

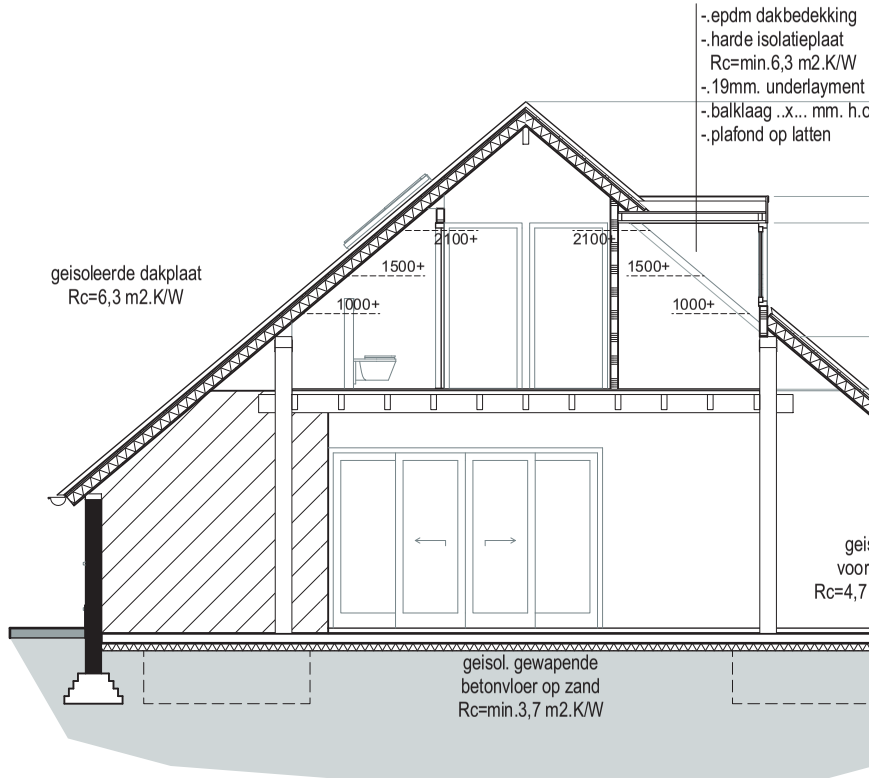
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:



Doorsnede A-A gewijzigd

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 12, 13

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 3/4/2024 7:10:32 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Fwd: afspraak maken op korte termijn

Zoals aangekondigd

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: Emmer, Dick <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: Thursday, February 29, 2024 8:06:00 PM
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Fwd: afspraak maken op korte termijn

Hoi 5.1.2e, ik krijg morgen graag even wat achtergrond van je. Zie bijgaand verzoek aan 5.1.2e en mij.

Fijne avond!

Dick Emmer

Gemeentesecretaris/Algemeen directeur
Gemeente Zwolle
5.1.2e

Van: 5.1.2e @home.nl <5.1.2e @home.nl>
Verzonden: Thursday, February 29, 2024 3:03:10 PM
Aan: Snijders, Peter <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; Emmer, Dick <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e @zwolle.nl. <5.1.2e @zwolle.nl.>; 5.1.2e @gmail.com <5.1.2e @gmail.com>
Onderwerp: afspraak maken op korte termijn

Geachte 5.1.2e, geachte 5.1.2e

Hierbij verzoeken wij u om op korte termijn met ons in gesprek te gaan.

Aanleiding voor dit verzoek is de voortdurende onmacht die ons ten deel valt door de bejegening vanuit het gemeentelijk apparaat.

We hebben eerder al gesproken met diverse mensen, waaronder wethouder Rots en directeur 5.1.2e Op zichzelf waren dit goede gesprekken, maar het heeft niet geleid tot verbetering van de situatie of tekenen van het onderkennen van leerpunten in de organisatie. Vandaag kregen we een bericht vanuit het gemeentelijk apparaat dat ons weer buitengewoon heeft geraakt en van slag heeft gemaakt. Het is gewoon niet meer te doen voor een burger, weer wordt er van uitgegaan dat je de boel belazerd. Nergens een spoor van oplossingsgericht denken, integendeel; we zoeken tot we iets hebben. Juist in het licht van de publicaties eerder deze week over de positie van de overheid ten opzichte van de burger (parlementaire commissie Fraudebeleid) komt deze attitude vanuit de gemeente Zwolle extra binnen.

Het leek ons daarom tijd om nu op kortte termijn met de eindverantwoordelijken te spreken; de burgemeester en de gemeentesecretaris. Wij snappen heel goed dat u zich niet in het proces of de procedure kunt mengen, dat uw verantwoordelijkheden op de inhoud elders liggen. Maar het lijkt ons juist zo belangrijk dat u signalen ontvangt, dat u de perceptie van de burger eens aanhoort. Het rapport van de enquêtecommissie had de titel: blind voor mens en recht. Een harde titel, maar in de bejegening vanuit het gemeentelijk apparaat herkennen wij wel elementen. Het zal vaak niet zo bedoeld zijn, maar bewustwording van het effect van eigen handelen laat te wensen over.

Vanuit uw secretariaat werd aangegeven dat u niet zo maar elke boze burger te woord kunt staan. Dat begrijpen wij, in dit gesprek zou niet zo zeer de boosheid geventileerd moeten worden, maar meer een inzicht kunnen worden gegeven over hoe

actuele ontwikkelingen lijkt ons dat belangrijk.

Wij horen graag wanneer een afspraak plaats kan vinden, liefst op korte termijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e & 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Zwolle
Tel. 5.1.2e

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 7/1/2025 1:44:11 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Gesprek 5.1.2e en 5.1.2e

Op 1-7-25: gesprek gevoerd met 5.1.2e en 5.1.2e en 5.1.2e
Gesproken is over het gesprek met de burgemeester. December vorig jaar
Daarna is ALLES uit de kast gehaald om de menselijke maat toe te passen
Uitgelegd dat wij een bureau hebben ingeschakeld. Dat bureau heeft beoordeeld of er een estetische mogelijkheid is om dakpannen te behouden.
Uit het onderzoek volgt: cultuurhistorisch gezien zijn dakpannen wel te verantwoorden.
Dus vergunning mogelijk.
5.1.2e heel blij
Wel aangegeven dat dakkapel eraf moet. Die is te groot en niet te onderbouwen, niet te motiveren.
Grimmig stukje gesprek met 5.1.2e. Die ging weer in de aanval.

Afgesproken is:
In de brief:
Korte uiteenzetting verleden, NIET ingaan op alles wat gezegd is, startpunt = dakpannen mogen blijven
Uitleggen hoe ze een vergunning aanvragen en waarvoor.
Uitleggen dat hooiberg mag blijven staan tot nader orde en dat monumentenzorg eerst komt kijken voor er verdere stappen worden genomen

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Jurist team Omgevingsrecht

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planologie, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 3/9/2023 11:42:43 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: 5.1.2e - herbouw boerderij - memo controle

Dag 5.1.2e 5.1.2e,

Ik heb getracht het zo beknopt mogelijk te doen. Deze memo is dus niet allesomvattend, echter wel voor het onderdeel van 5.1.2e. Daar ondersteun ik bij, en dat is voor 5.1.2e en mij nu van belang.

5.1.2e en ik horen graag jullie gedeelde visie op ons standpunt.

5.1.2e

Memo 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
9-3-22

Inleiding:
Aan de 5.1.2e in Zwolle is een vergunning verleend voor de herbouw van een boerderij. Voor deze herbouw is een bestemmingsplan gewijzigd, mede omdat er een twee-onder-een-kap gewenst was. Het proces van het bestemmingsplan heeft lang geduurd. De eigenaren hebben veel problematiek ervaren omtrent het proces. Er hebben ook gesprekken plaatsgevonden op niveau (5.1.2e en PPP) om het vlot te trekken.

De vergunning voor de herbouw is op 9 december 2021 verleend. 5.1.2e is verantwoordelijk toezichthouder. 5.1.2e heeft gezien dat er in afwijking van de vergunning is gebouwd.

Waarom deze memo?
Er is gebouwd in strijd met de verleende omgevingsvergunning waarbij er vermoedelijk sprake is van een overtreding van wet- en regelgeving.
Afwijking 1: Er liggen dakpannen in plaats van riet als dakbedekking.
Afwijking 2: Het dak is gewijzigd uitgevoerd. In plaats van twee kleine opwippers één langere opwipper (meer bouwvolume) over bijna de gehele lengte.

5.1.2e heeft dit gecommuniceerd met de eigenaren. Een van de eigenaren vroeg tijdens zijn controle geen foto's te maken omdat de vrouw van eigenaar niet aanwezig was. Dit heeft 5.1.2e gehonoreerd. 5.1.2e heeft geen constateringsrapport kunnen opstellen. Nu is 5.1.2e niet meer welkom op het perceel voor een allesomvattende controle. 5.1.2e is niet welkom omdat de eigenaren een gesprek eisen met, ik citeer: *Wij willen dus geen afspraak zonder* 5.1.2e *(*5.1.2e */Dorrit de Jong),* 5.1.2e *en* 5.1.2e *(Projectleider).*

Gelet op de historie van het dossier, en het feit dat de eigenaren de situatie escaleren schrijf ik deze memo. Wij willen toelichten waarom wij het noodzakelijk vinden om gewoon ons werk te kunnen doen, lees: een controle uitvoeren.

Er zijn een aantal vragen die beantwoord moeten worden, daarom is een controle vereist.
Er is door deze eigenaren in 2021 al eens aangegeven dakpannen te willen gebruiken. Dit is afgewezen door onze welstandscommissie. Tevens hebben eigenaren aangegeven dakpannen te willen toepassen met toepassing van vergunningsvrij bouwen. 5.1.2e en ik hebben toen uitgezocht dat dit niet kan bij nieuwbouw.
Veranderingen op basis van vergunningsvrij bouwen mogen niet direct bij de nieuwbouw worden meegenomen.

Vragen:
1: Is de toepassing van dakpannen een welstandsexces?
2: Is de toepassing van de dakpannen in strijd met ons bestemmingsplan Cultuurhistorie

3: Is het toepassen van de dakpannen tijdens de bouw van de boerderij vergunningsvrij? Wij denken van niet! Specifiek gaat het hierbij om:
3.1: Is de draagconstructie volgens tekening uitgevoerd of gewijzigd?
3.2: Is door de lange opwipper een toename van het bouwvolume ontstaan?

Voor het beantwoorden van deze vragen is een controlebezoek op locatie vereist. Het bouwen in strijd met de vergunning is, indien deze wijzigingen niet vergunningsvrij kunnen, een overtreding. Eventueel is er sprake van een welstandsexces.

Als er een overtreding is van wet- en regelgeving gaan we handhavend optreden
Eigenaren ervaren het proces van de wijziging van het bestemmingsplan en de vergunningprocedure als lastig. Opgemerkt wordt dat deze eigenaren zelf ook niet volgens de regels de procedure volgen: er is een bouwstop opgelegd omdat ze begonnen met de bouw voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning, ze dienden een onvolledige sloopmelding in, ze bouwen in afwijking van de omgevingsvergunning.

Alle historie staat volledig los van het proces wat 5.1.2e en ik ingaan in geval van handhavend optreden. Dit wordt door eigenaren anders ervaren. Ik citeer:
We willen graag voorkomen dat er aan het eind van het proces een obstakel komt, dat wij in allerlei procedures verwikkeld raken, waarbij wij als burgers weer machteloos toezien.

Concreet:
Het lijkt 5.1.2e en mij onverstandig om een controlemoment af te laten hangen van goedkeuring van burgers. Het wachten op een bezoek van de wethouder en 5.1.2e 5.1.2e leidt tot vertraging, maar belangrijker tot een verkeerde verhouding. Belangrijker is het feit dat zowel 5.1.2e als wethouder Wonen als iemand van PPP iets kan veranderen aan de beantwoording van bovenstaande vragen. Wel kan het zijn dat 5.1.2e/wethouder Wonen/iemand van PPP een opdracht uitvaardigt om de bestaande situatie te legaliseren. Dat is volgens mij fase 2.

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

Memo 5.1.2e
5.1.2e
9-3-22

Inleiding:
Aan de 5.1.2e in Zwolle is een vergunning verleend voor de herbouw van een boerderij. Voor deze herbouw is een bestemmingsplan gewijzigd, mede omdat er een twee-onder-een-kap gewenst was. Het proces van het bestemmingsplan heeft lang geduurd. De eigenaren hebben veel problematiek ervaren omtrent het proces. Er hebben ook gesprekken plaatsgevonden op niveau (5.1.2e en PPP) om het vlot te trekken.

De vergunning voor de herbouw is op 9 december 2021 verleend. 5.1.2e is verantwoordelijk toezichthouder. 5.1.2e heeft gezien dat er in afwijking van de vergunning is gebouwd.

Waarom deze memo?
Er is gebouwd in strijd met de verleende omgevingsvergunning waarbij er vermoedelijk sprake is van een overtreding van wet- en regelgeving.
Afwijking 1: Er liggen dakpannen in plaats van riet als dakbedekking.
Afwijking 2: Het dak is gewijzigd uitgevoerd. In plaats van twee kleine opwippers één langere opwipper (meer bouwvolume) over bijna de gehele lengte.

5.1.2e heeft dit gecommuniceerd met de eigenaren. Een van de eigenaren vroeg tijdens zijn controle geen foto's te maken omdat de vrouw van eigenaar niet aanwezig was. Dit heeft 5.1.2e gehonoreerd. 5.1.2e heeft geen constateringsrapport kunnen opstellen. Nu is 5.1.2e niet meer welkom op het perceel voor een allesomvattende controle. 5.1.2e is niet welkom omdat de eigenaren een gesprek eisen met, ik citeer: *Wij willen dus geen afspraak zonder* 5.1.2e *(*5.1.2e */Dorrit de Jong),* 5.1.2e *en* 5.1.2e *(Projectleider).*

Gelet op de historie van het dossier, en het feit dat de eigenaren de situatie escaleren schrijf ik deze memo. Wij willen toelichten waarom wij het noodzakelijk vinden om gewoon ons werk te kunnen doen, lees: een controle uitvoeren.

Er zijn een aantal vragen die beantwoord moeten worden, daarom is een controle vereist.
Er is door deze eigenaren in 2021 al eens aangegeven dakpannen te willen gebruiken. Dit is afgewezen door onze welstandscommissie. Tevens hebben eigenaren aangegeven dakpannen te willen toepassen met toepassing van vergunningsvrij bouwen. 5.1.2e en ik hebben toen uitgezocht dat dit niet kan bij nieuwbouw.
Veranderingen op basis van vergunningsvrij bouwen mogen niet direct bij de nieuwbouw worden meegenomen.

Vragen:
1: Is de toepassing van dakpannen een welstandsexces?
2: Is de toepassing van de dakpannen in strijd met ons bestemmingsplan Cultuurhistorie

3: Is het toepassen van de dakpannen tijdens de bouw van de boerderij vergunningsvrij? Wij denken van niet! Specifiek gaat het hierbij om:
3.1: Is de draagconstructie volgens tekening uitgevoerd of gewijzigd?
3.2: Is door de lange opwipper een toename van het bouwvolume ontstaan?

Voor het beantwoorden van deze vragen is een controlebezoek op locatie vereist. Het bouwen in strijd met de vergunning is, indien deze wijzigingen niet vergunningsvrij kunnen, een overtreding. Eventueel is er sprake van een welstandsexces.

Als er een overtreding is van wet- en regelgeving gaan we handhavend optreden
Eigenaren ervaren het proces van de wijziging van het bestemmingsplan en de vergunningprocedure als lastig. Opgemerkt wordt dat deze eigenaren zelf ook niet volgens de regels de procedure volgen: er is een bouwstop opgelegd omdat ze begonnen met de bouw voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning, ze dienden een onvolledige sloopmelding in, ze bouwen in afwijking van de omgevingsvergunning.

Alle historie staat volledig los van het proces wat 5.1.2e en ik ingaan in geval van handhavend optreden. Dit wordt door eigenaren anders ervaren. Ik citeer:
We willen graag voorkomen dat er aan het eind van het proces een obstakel komt, dat wij in allerlei procedures verwikkeld raken, waarbij wij als burgers weer machteloos toezien.

Concreet:
Het lijkt 5.1.2e en mij onverstandig om een controlemoment af te laten hangen van goedkeuring van burgers. Het wachten op een bezoek van de wethouder en 5.1.2e 5.1.2e leidt tot vertraging, maar belangrijker tot een verkeerde verhouding. Belangrijker is het feit dat zowel 5.1.2e als wethouder Wonen als iemand van PPP iets kan veranderen aan de beantwoording van bovenstaande vragen. Wel kan het zijn dat 5.1.2e/wethouder Wonen/iemand van PPP een opdracht uitvaardigt om de bestaande situatie te legaliseren. Dat is volgens mij fase 2.

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 9/27/2021 5:03:46 PM
To: "Star - 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: 5.1.2e , boerderij is gesloopt

Beste collega's,

Vanmiddag reed ik over de Herfterlaan en zag dat op het perceel 5.1.2e flink gewerkt werd. De boerderij is gesloopt met uitzondering van de voorgevel en zover ik kon zien staat ook nog een zijgevel overeind. Zie bijgevoegde foto's

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
juridisch planoloog,
mediator

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
werkt dinsdag, woensdag en donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.





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

5.1.2e

De situatie zoals deze is gebouwd.
Dat is afwijkend van de verleende vergunning.
Dit blad is aanvullend op de eerder gestuurde mail van 6 maart 2023.
Dit zijn foto’s van Streetsmart/Geopoort



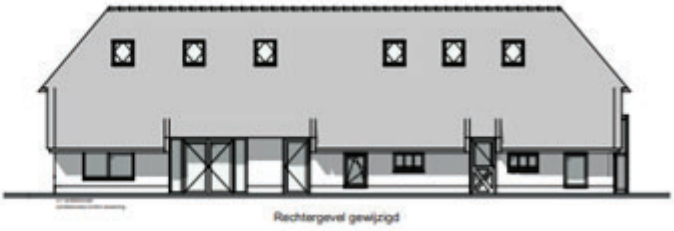


Optie 1

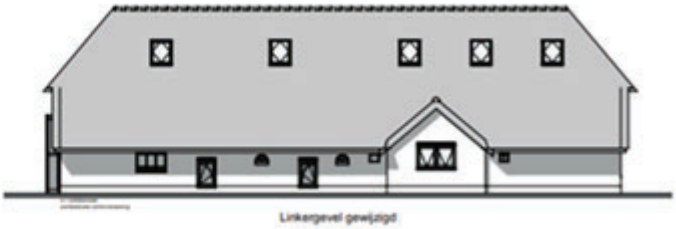
Optie 1

De gevels zoals bedoeld met de verleende vergunning met zaaknummer 0193ESUITE2351552021





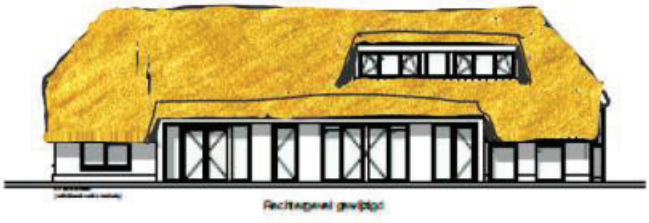




Optie 2

Een suggestie voor een combinatie van de uitgevoerde structuur met een rieten dak



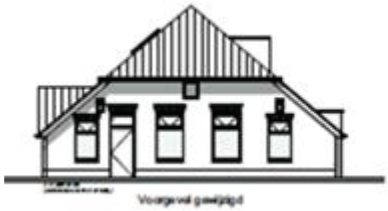


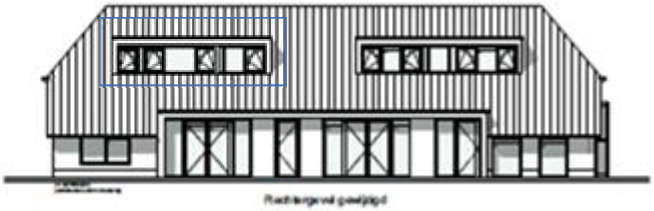
Idee-schets voor toepassing rietenkap op gerealiseerde verbouwing.

Optie 3

Herziening van het eerste welstand advies en de dakpannen kunnen blijven. Dakkapel in het kader is niet uitgevoerd.

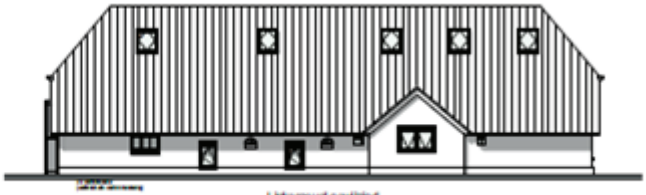
Ook daarvoor zal een nieuwe omgevingsvergunning nodig zijn.







Achtergevel gewijzigd



Linkergevel gewijzigd

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

5.1.2e

De situatie zoals deze is gebouwd.
Dat is afwijkend van de verleende vergunning.
Dit blad is aanvullend op de eerder gestuurde mail van 6 maart 2023.
Dit zijn foto’s van Streetsmart/Geopoort



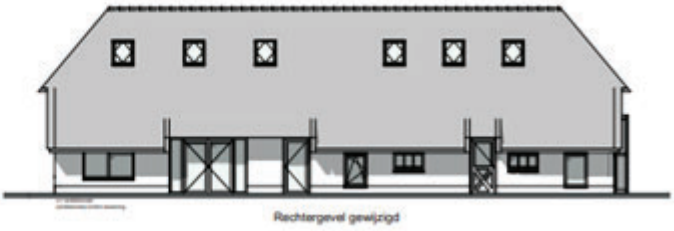


Optie 1

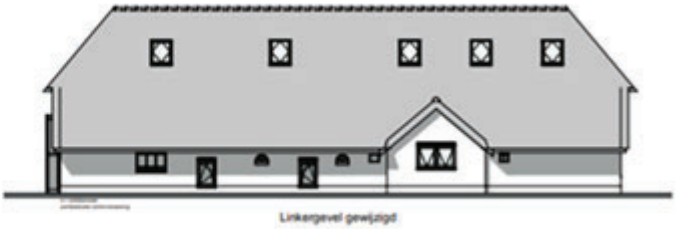
Optie 1

De gevels zoals bedoeld met de verleende vergunning met zaaknummer 0193ESUITE2351552021





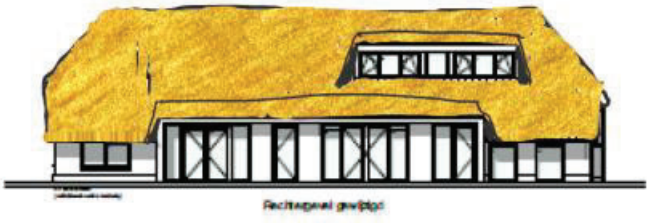




Optie 2

Een suggestie voor een combinatie van de uitgevoerde structuur met een rieten dak



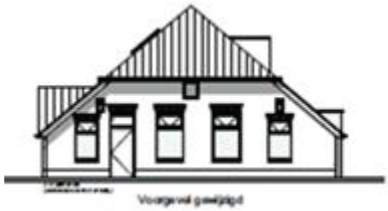


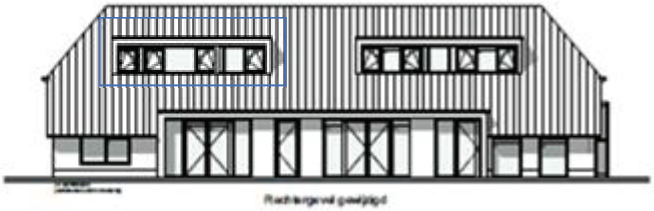
Idee-schets voor toepassing rietenkap op gerealiseerde verbouwing.

Optie 3

Herziening van het eerste welstand advies en de dakpannen kunnen blijven. Dakkapel in het kader is niet uitgevoerd.

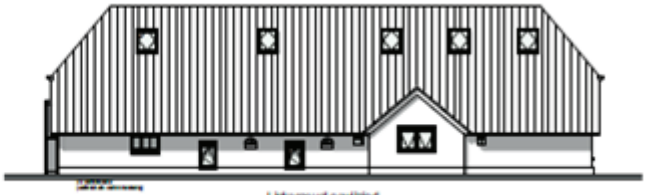
Ook daarvoor zal een nieuwe omgevingsvergunning nodig zijn.







Achtergevel gewijzigd



Linkergevel gewijzigd

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

5.1.2e

De situatie zoals deze is gebouwd.
Dat is afwijkend van de verleende vergunning.
Dit blad is aanvullend op de eerder gestuurde mail van 6 maart 2023.
Dit zijn foto’s van Streetsmart/Geopoort



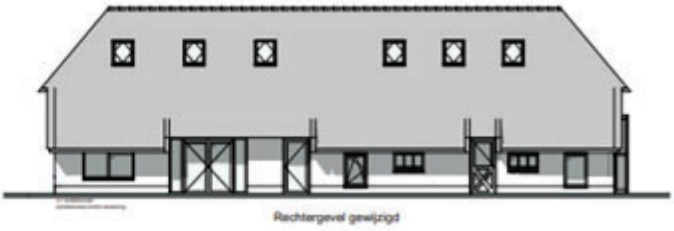


Optie 1

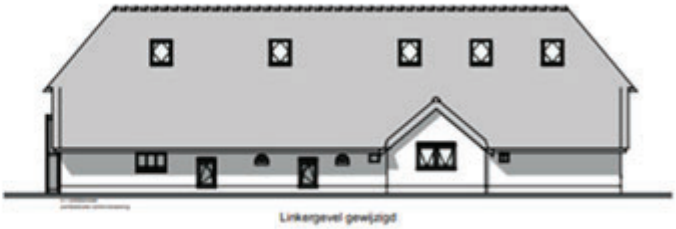
Optie 1

De gevels zoals bedoeld met de verleende vergunning met zaaknummer 0193ESUITE2351552021





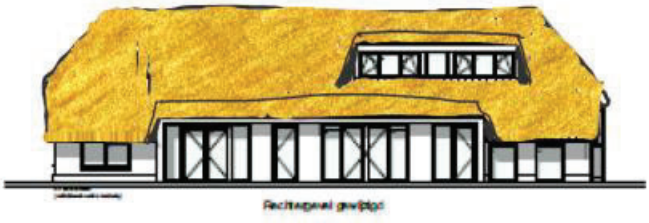




Optie 2

Een suggestie voor een combinatie van de uitgevoerde structuur met een rieten dak



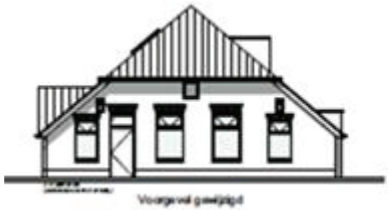


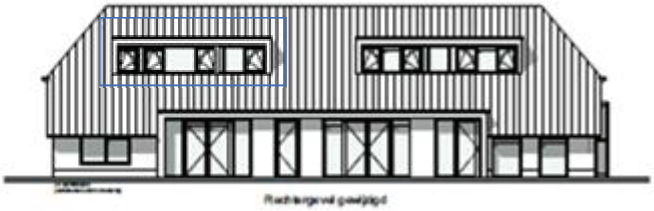
Idee-schets voor toepassing rietenkap op gerealiseerde verbouwing.

Optie 3

Herziening van het eerste welstand advies en de dakpannen kunnen blijven. Dakkapel in het kader is niet uitgevoerd.

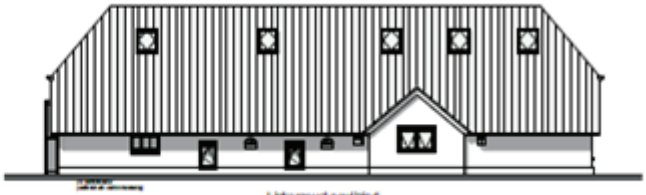
Ook daarvoor zal een nieuwe omgevingsvergunning nodig zijn.







Achtergevel gewijzigd



Linkergevel gewijzigd

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





Memo

Expertisecentrum
Civiel- en Cultuurtechniek

Telefoon 5.1.2e

Van 5.1.2e
Datum 25 april 2018
Ons kenmerk Infiltratievoorziening Woongebieden versie 2018
Onderwerp Infiltratievoorziening Woongebieden Zwolle; (exclusief de Binnenstad, Stadshagen, Windesheim, Oude Mars, Wijthmen, en bijna alle Industriegebieden van Zwolle. Hier gelden andere infiltratie-eisen).

Infiltratievoorziening Woongebieden; Programma van eisen

1. Algemeen Zwolle

Indien er nieuwbouw of verbouw plaats vindt en deze is groter dan 30m2 dan dient het hemelwater van dit dakoppervlak te worden geïnfiltreerd. Onder nieuwbouw wordt ook verstaan het slopen en opnieuw opbouwen van een gebouw. Ook voor nieuw aan te leggen verharding gelden deze voorwaarden.

2. Binnenstad, Stadshagen, Windesheim, Oude Mars, Wythmen en industriegebieden

In een gedeelte van de Binnenstad kan niet geïnfiltreerd worden in verband met oude kelders, monumentale panden e.d.
Voor Stadshagen geldt het infiltratie beleid van Stadshagen, zie document “Infiltratievoorziening Stadshagen versie 2018”.
Voor nieuwbouw in Windesheim geldt het infiltratie beleid Windesheim, zie document “Infiltratievoorziening Windesheim versie 2018”.
Voor nieuwbouw in Oude Mars geldt het infiltratie beleid Oude Mars, zie document “Infiltratievoorziening Oude Mars versie 2018”.
Voor nieuwbouw in Wythmen geldt het infiltratie beleid Wythmen, zie document “Infiltratievoorziening Wythmen versie 2018”.
Voor de Industriegebieden van Zwolle geldt het infiltratiebeleid van de Industriegebieden, zie doc. “Infiltratievoorziening Industriegebieden versie 2018”, Uitgezonderd delen van Industriegebied Voorst, hier geldt wel de infiltratievoorziening woongebieden.

Principe infiltratievoorziening

1. Algemeen

Het regenwater afkomstig van daken (en overige verharding van het perceel) mag niet worden afgevoerd naar de riolering maar dient op een infiltratievoorziening te lozen.
Deze infiltratievoorziening moet op het perceel, waarop de woning, kantoor of bedrijf staat, worden gerealiseerd.

Datum 25 april 2018
Ons kenmerk Infiltratievoorziening Woongebieden versie 2018

2. Eisen aan de infiltratievoorziening

Aansluitbare oppervlakken
Op de infiltratievoorziening moeten de verharde oppervlakken (waarvan relatief schoon regenwater afkomt) worden aangesloten, betreft de volgende oppervlakken: het dak, terras, oprit, parkeerplaats ect.

Berging in de infiltratievoorziening
In de infiltratievoorziening moet een waterberging aanwezig zijn van minimaal 20 mm per m² aangesloten verhard oppervlak.

Aanleghoogte voorziening
De onderzijde van de voorziening ligt tenminste op de gemiddelde hoogste grondwaterstand, dit is normaal gesproken +0,10 m NAP.
De voorziening mag ook hoger worden aangelegd. Voorafgaand aan de bouw dient u zelf te controleren wat de grondwaterstand ter plekke is.

Waarborging infiltratiecapaciteit naar de ondergrond
De infiltratievoorziening moet een verbinding hebben met de vaste zandondergrond. Dit kan door de bestaande grondslag onder de voorziening te vervangen tot aan de vaste zandlaag door zand, dus alle tussenliggende storende lagen (klei/veen) verwijderen. Ook kan een zandverbinding gemaakt worden met het zandcunet onder bijvoorbeeld een achterpad of woonstraat. Naast en onder de infiltratievoorziening een laag drainagezand aanbrengen met een dikte van min. 0,30 meter.

3. Aandachtspunten

Overstortconstructie
Omdat bij de gestelde eisen met betrekking tot de benodigde berging de infiltratievoorziening het wateraanbod gemiddeld 1x per jaar niet kan verwerken, zal er een overstortvoorziening aangebracht moeten worden. Een voorbeeld van een overstortvoorziening is een bladvanger in de regenpijp (aanbrengen op ca. 0,35 m boven maaiveld). Ook kan een ontlastput voor of achter de infiltratievoorziening aangebracht worden. Uitgesloten is een ondergrondse aansluiting of overstort naar de gemeentelijke riolering. Bovengrondse afstroming mag wel.

Zand- en bladvang
Er moet worden voorkomen dat de infiltratievoorziening dichtslibt. Om het dichtslibben tegen te gaan moet, alvorens het regenwater de infiltratievoorziening bereikt, een voorziening worden aangebracht die bladeren, takjes, zwerfvuil, zand, etc. afvangt. Bijvoorbeeld een zandvangput, zie verder eisen leverancier infiltratievoorziening.

Datum 25 april 2018
Ons kenmerk Infiltratievoorziening Woongebieden versie 2018

Materiaalgebruik
Voor de infiltratievoorziening, dak/gootbedekking en regenpijpen alleen materialen toepassen die niet uitloogbaar en/of afbreekbaar zijn.

Geotextiel/ kunststofdoek
Het geotextiel/ kunststofdoek beschermt de infiltratievoorziening tegen inspoeling van omliggende grond en worteldoorgroei. De waterdoorlatendheid moet gegarandeerd zijn.

Sterkte van de voorziening
Indien de voorziening aangelegd wordt op een plaats die na het aanbrengen niet meer belast wordt (rijdende of geparkeerde voertuigen), dan wordt hieraan geen nadere eis gesteld. Zal er wel belasting plaatsvinden, dan moet de voorziening de te verwachten drukken kunnen weerstaan. Een en ander is afhankelijk van de te verwachten wiellast(en). Denk daarbij aan telekraan, auto, vrachtwagen ect.

Ontluchting
Eventueel ingesloten lucht moet via een ontluchtingsconstructie de voorziening kunnen verlaten.

Gronddekking
De voorziening moet aan de bovenkant afgedekt worden met minimaal 0,30 meter grond. Indien de voorziening in de kruipruimte wordt toegepast, dan hoeft er geen gronddekking aanwezig te zijn.

Tijdstip aanleg voorziening
Na aanleg moet de voorziening worden beschermd tegen het overrijden door shovels, (vracht) auto´s, kranen e.d., het dichtrijden van de omliggende grond en het dichtslibben als gevolg van ondermeer zand en licht bouwafval.

Onderhoud
De verplichting voor het onderhoud ligt bij de eigenaar van de woning waar de voorziening is gelegen. De gemeente heeft het recht om de infiltratievoorziening, indien gewenst, te (laten) inspecteren. Daarvoor dient de infiltratievoorziening evenals de zand- en bladvang bereikbaar te zijn. De eigenaar van de voorziening dient de door de gemeente aangegeven maatregelen, voor zover sprake is van achterstallig onderhoud dan wel een oneigenlijk gebruik van de voorziening, op eigen kosten uit te (laten) uitvoeren.

Datum 25 april 2018
Ons kenmerk Infiltratievoorziening Woongebieden versie 2018

4. Voorbeeld

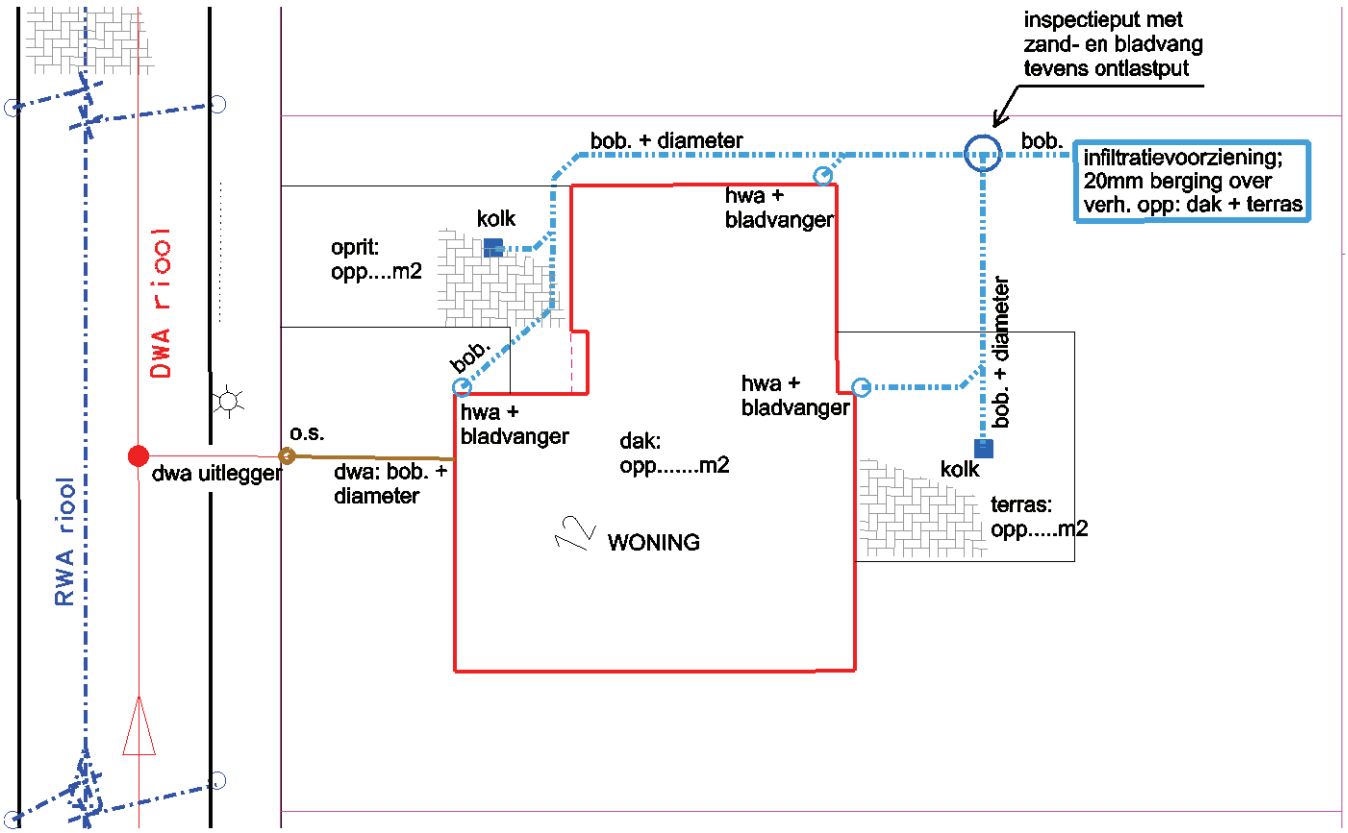
Uitgangspunten:
- Aangesloten verhard oppervlak (dak + terras + oprit) 120 m2.
- Bergingseis in voorziening = 20 mm.

Benodigde netto berging in voorziening:
20mm x 120 m2 = 2,4 m3.

Als voorbeeld is uitgegaan van een infiltratiesysteem met infiltratie units (Wavin). Dan geldt het volgende:
De infiltratie unit is een polypropyleenbox met de volgende afmetingen:
500 x 400 x 1000 mm. => berging per unit = 0,2 m3.

Voor een berging van 2,4 m3 zijn dus 12 infiltratie units nodig.

Het principe van een infiltratievoorziening is hieronder weergegeven.



Zwolle, versie 2018

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

Beste 5.1.2e ,

Zoals ook al aangegeven in de vorige mail van 23 oktober zou ik nog even terugkomen met een inhoudelijke reactie op de gestuurde brief van 20 oktober.

In mijn vorige mail heb ik uitgebreid stilgestaan met het gevoel dat het oproept, dat iedereen het maar heeft over een meer betrouwbare overheid en de menselijke maat maar dat in dit proces volledig ontbreekt. Ik word nu weer weggezet als burger die niet te vertrouwen is en als wetsovertreder. Er is wederom een proces gestart waar het de enige intentie lijkt om de burger te straffen omdat deze op een gegeven moment aan de slag is gegaan met de gebiedsverbetering, verduurzaming en het creëren van een extra woning na initiële goedkeuring van de gemeente. De burger had niet verwacht (en is ook niet verwittigd) dat de gemeente nog 3 jaar nodig had om alle overige zaken op orde te krijgen.

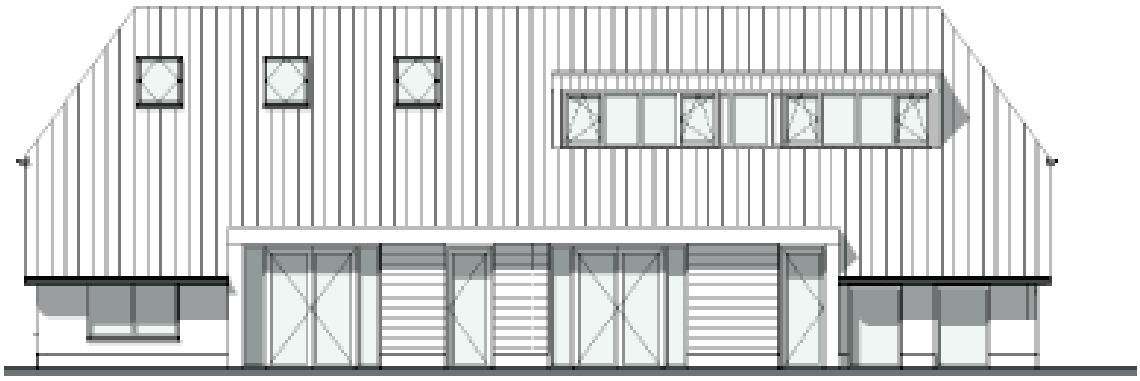
Daarnaast kan het toch niet zo zijn dat een door de gemeenteraad van Zwolle goedgekeurd beeld en ontwerp door (wederom) een welstandscommissie alleen vanachter een bureau wordt neergesabeld. Sprekend voorbeeld is de witte plint, misschien was die nog niet geverfd ten tijde van de foto of is er nog een plan, zo kun je toch geen oordeel vellen? Het lijkt op het algoritme van de dienst Toeslagen van de Belastingdienst, een verkeerd,bevooroordeeld, uitgangspunt en vooral niet kijken naar de werkelijkheid maar blind uitgaan op de resultaten van de berekening. Er wordt uitgegaan van cultuurhistorische waarde van een object terwijl het dat niet is (Zie bijlage), daarnaast is het vertrekpunt een kenmerkend object in het landschap (hooiberg) terwijl het gewoon een stel rotte blikken platen op door boktor aangevreten palen blijkt te zijn. Het is doorgaan op informatie die al fout is. Het definitieve rapport dient nog te komen en daar zullen we dan nog wel contact over hebben.

Wat ik hier nog altijd niet aan begrijp is dat er wordt uitgegaan van een werkelijkheid die er niet was, iedereen in de buurt sprak van een gedrocht van een perceel door niet gedaan onderhoud, instortende bijgebouwen (zie kwaliteit hooischuur), een betonnen schuur waardoor helemaal niemand het erf op kon kijken en een dak wat afzichtelijk was. Ik heb nog foto's van de oude staat en wat het nu is. Nog voordat we begonnen met bouwen, maar nu nog veel meer, nu het vorm krijgt, is de consensus dat het prachtig is geworden (mensen komen spontaan langs), de buurt echt verbeterd is en een algehele verbetering van de welstand in de omgeving is doorgevoerd. Waarom wordt hier niet naar gekeken en waarom kijken we niet naar hoe dit wel binnen het bestemmingsplan past in plaats van te zoeken, waarom niet?

We zetten voor nu de zaak even kort op een rij. Mocht het nodig zijn zullen we via een informatieverzoek alle verdere informatie bij elkaar zoeken om indien nodig goed gedocumenteerd een weerwoord te kunnen voeren.

Vertrekpunt tekening (zoals het nu is)

Mail 5.1.2e ***18 juni 2020 (na 1 jaar vooroverleg):*** *Vanuit Stedenbouw en Cultuurhistorie is het plan bekeken en akkoord bevonden. Het officiële verzoek kan worden ingediend door je opdrachtgever. Dit kan via het omgevingsloket door het aanvinken van de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening". In de omschrijving van de aanvraag kan worden gezet dat vooroverleg heeft plaatsgevonden met* 5.1.2e *en* 5.1.2e *en dat het verzoek betreft een wijziging van het bestemmingsplan (planherziening). Daarbij dan ook graag de laatste stukken uploaden. Ik heb de senior van team juridische planologie gevraagd welke planjurist kan worden ingepland en of een prijsopgave kan worden gemaakt. Op hoofdlijnen ziet het plan er goed uit; ontsierende bijgebouwen worden gesloopt en vervangen door nette volumes.*

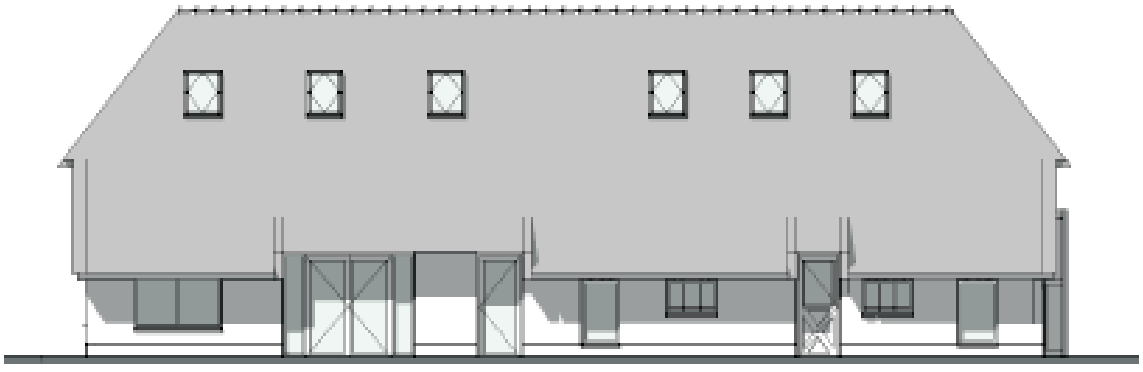


Rechtergevel gewijzigd

Toen zijn we met aannemers in gesprek gegaan en medio februari 2021 hebben we vlot bouwmaterialen, kozijnen, dakpannen en hout besteld omdat alle bouwkosten met meer dan 40% gingen stijgen (later nog meer) en dat wilden we voor zijn.

Pas ruim 1 jaar na het eerste akkoord **(4 augustus 2021)** komt de gemeente (Welstand) met een afwijzing van het plan en de vraag van een rieten dak. We zijn dan al 2 jaar onderweg, alles is al besteld.

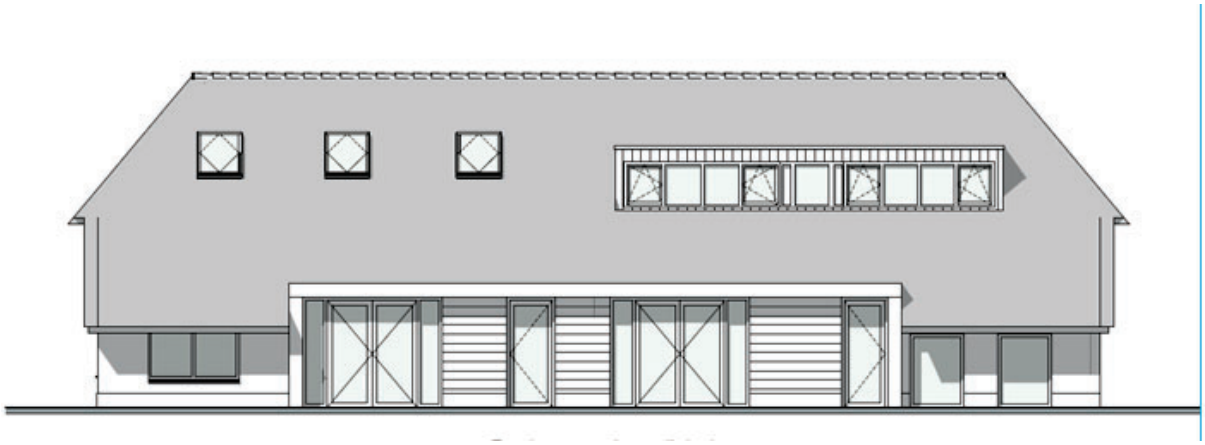
Toen hebben we hem ingediend volgens de wensen van Welstand omdat we inmiddels zo ver waren dat er een synchroon traject ging lopen : 1 aanvraag voor omgevingsvergunning op basis van de oude bestemming en 2. De wijziging van het bestemmingsplan. Toen moest er een versie komen met een doorgang tussen de beide woningen. De afspraak was dat alles zo in orde was er nog een definitieve aanvraag omgevingsvergunning moest worden gedaan om een tweede nummer te verkrijgen.



Rechtergevel gewijzigd

Besluit Bestemmingsplan door de Gemeenteraad (23 mei 2022)

De verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestandNL.IMRO.0193.BP21002-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP21002-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;



De constatering van Bouwtoezicht

Toezicht gebruikt de verkeerde tekening. Die zit wel in de aanvraag Omgevingsvergunning maar dat was de tekening met een tussendeur die uitsluitend gebruikt werd om tijdens de wijziging bestemmingsplan een omgevingsvergunning te kunnen afgeven. Als alles rond was zouden we een definitieve tekening indienen (daar hebben we nog een discussie over gevoerd want eerst zou de gemeente dat doen en later weer niet). Weer later hebben we te horen gekregen dat we helemaal niet, wederom, een nieuwe bouwaanvraag hoefden te doen.

Status woning

Ten aanzien van de status van het gebouw ging het Oversticht en nu ook Hus en Hiem er weer van uit dat het beschermd was, en daarop is alles gebaseerd. Maar dat is het helemaal niet, zie de brief vanuit de gemeente Zwolle in 2013 en de quickscan van MBO.

Dan een reactie op afwijkingen die geconstateerd zijn;

Exterieur;

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet.

> Dat klopt. Er was plots een eis van Welstand v.w.b. het riet. We hadden de pannen al besteld en in de aanneemsom vastgelegd. Riet (Uit China / Corona) was op dat moment ook niet te verkrijgen en rietdekkers waren nog jaren bezet. We waren al blij dat we eindelijk konden bouwen. Daarnaast was het door de gestegen bouwkosten onmogelijk om ook nog een rieten dak te kunnen bekostigen en waren wij in de veronderstelling dat een rieten dak vergunningsvrij vervangen mocht worden.

2. De voorgevel is ingedeeld conform de verleende vergunning. De kozijnen zijn uitgevoerd conform vergunning voor wat betreft de bovenlichten. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing wijkt af van de vergunning.

> Dat kan ik niet volgen, er is geen extra raamkozijn.

3. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde "opwippers", De rechterzijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand is doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de "voordeur". De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.

> Zie het goedgekeurde bestemmingsplan en de uitleg hierboven

4*. De achtergevel is afwijkend van de vergunning tekening uitgevoerd. De kleine gesloten met verticale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur. De staldeur is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de staldeuren zijn niet aanwezig. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.*

> Zie het goedgekeurde bestemmingsplan en de uitleg hierboven.

5. De linkerzijgevel is afwijkend van de vergunning tekening uitgevoerd. a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden; b. De halfronde stalraampjes zijn

niet geplaatst naast de draaikiep-ramen; c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen; d. Het vaste raam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.

> Dat klopt, in de uitvoering werd het te rommelig en te dicht op elkaar. Een dergelijke afwijking leek ons zo marginaal dat we dit niet hoefden te melden. Het is een zijgevel die volledig aan het zicht onttrokken is

6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht, Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast; De indeling van de dakramen wijkt af, de zijgevel is gewijzigd.

> Zie hieronder

<u>Vergunningvrij bouwen op basis van deze brochures:</u>

https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/checken-of-vergunning-nodig-is-voor-ver-bouwen/vergunningvrij-bouwen-en-verbouwen

- Bij een hoofdgebouw behorende bouwwerken
- Dakkapellen
- Zonnecollectoren en zonnepanelen
- Erf- en perceelafscheidingen

[….] Vergunningvrije bouwdelen hóeven overigens niet in de aanvraag te worden opgenomen. De vergunning voor een nieuwe woning kan zonder dakkapel en aanbouw aangevraagd en verleend worden. Gelijktijdig met de nieuwbouw van de woning kunnen de vergunningvrije dakkapel en aanbouw worden meegebouwd. Voor deze vergunningvrije bouwdelen hoeven er ook geen gegevens over de toetsing aan het Bouwbesluit, redelijke eisen van welstand of het bestemmingsplan te worden overgelegd.[….]

https://open.overheid.nl/documenten/ronl-3c17819f-e444-492b-87ba-ed24860ccfb6/pdf

<u>Constatering bijgebouwen.</u>

De bijgebouwen Schuur 1 en Schuur 2 zijn op de plaats van de oorspronkelijke bijgebouwen gebouwd. Voor deze bijgebouwen is geen omgevingsvergunning verleend..

Naast de feitelijke onjuistheid is bouwtoezicht hier 4 x ter plaatse geweest. Bij het eerste bezoek (toen gebinten voor de woning net stonden) zijn foto's gemaakt van 5.1.2e terwijl hij werkte op of aan de betonvloer van het bijgebouw. Daarnaast hebben we bouwtoezicht samen met de Wethouder rondgeleid en bijgebouw 1 en 2 waren toen al klaar. Later zijn er foto's gemaakt van bijgebouw 2 en de schutting.

Hier is op dat moment nooit iets gezegd, geschreven of gerapporteerd. Als dit bouwen in strijd met iets zou zijn dan meldt je dat toch ter plekke ? Waarom nu dan pas de constatering? Dit voelt als zoeken naar spijkers op laag water.

Dan de feitelijkheden, de gebouwen staan:

Op de plaats zoals beschreven in het goedgekeurde bestemmingsplan

Zijn van grootte zoals beschreven in het goedgekeurde bestemmingsplan

Zijn van stijl zoals beschreven in het goedgekeurde bestemmingsplan

En daarbij onze onderbouwing met een verwijzing naar de geldende regels:

https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/checken-of-vergunning-nodig-is-voor-ver-bouwen/vergunningvrij-bouwen-en-verbouwen

Wanneer bouwen zonder vergunning?

- *U bouwt op uw eigen achtererf;*
- *Het bouwwerk is niet hoger dan 5 meter (nokhoogte);*
- *U bouwt maar 1 bouwlaag (dus geen verdiepingen);*
- *U bebouwt niet meer dan het maximaal toegestane aantal m2;*
- *Het bouwwerk staat minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en is minimaal 2 meter lager.*

Is het bebouwingsgebied:	Dan mag u bebouwen:	Plus:
Kleiner of gelijk aan 100 m2	De helft van dat bebouwingsgebied	-
Groter dan 100 en kleiner of gelijk aan 300 m2	50 m2	20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m2
Groter dan 300 m2	90 m2	10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m2, tot een maximum van 150m2.



Dan rest de vraag; Wat doen we verkeerd? Ik wil best een omgevingsvergunning aanvragen voor een bouwwerk, maar het is niet nodig.

De procesgang tot nu toe nodigt niet bepaald uit om onnodig een vergunningstraject in te gaan.We hebben ondertussen ook al € 5.1.2f bouwleges en € 5.1.2f begeleidingskosten afgedragen aan de gemeente Zwolle, dan lijkt het me logisch dat alles wat vergunningsvrij gedaan kan worden ook zo wordt uitgevoerd.

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, 3, 5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	7

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 11/8/2023 9:45:31 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Proces: vervolg na weigering advies 5.1.2e - 5.1.2e

Dag 5.1.2e,

Ik mis een beetje een eenduidige visie op dit dossier.
5.1.2e wil dit, 5.1.2e wil dat, wij willen zus.
Hoe moet ik onderstaande mail van 5.1.2e nou lezen?

5.1.2e en ik hebben het idee dat er ‘’gezocht’’ wordt naar een oplossing, waarbij de oplossing bestaat uit: laat deze zaak maar ‘’rusten’.
Vanzelfsprekend staan wij hier niet achter en vinden wij het wegpoetsen van regels die onze raad zelf heeft bedacht geen oplossing. Dit levert ook een zeer ongewenst precedent op; speel het hoog op bij het bestuur en kom met een willens en wetens begane overtreding weg.

5.1.2e en ik kunnen niet prettig ‘’ons werk doen’’ nu.

Kan hier misschien op hoger niveau over gepraat worden wat onze koers wordt?

Ik voel nu dat dit Buitengoed 2 gaat worden. En dat moeten we niet willen.

Wij zouden dus graag één ambtelijke visie willen. Wat willen wij nou uitdragen bij het bestuur? Volgen we de adviezen van onze professionele partners (5.1.2e en 5.1.2e) of niet.

Ik wil je vragen om hier op hoger niveau over te praten.
PS: Ik wacht met het dossier bij 5.1.2e neerleggen door onderstaande mail.

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 6 november 2023 22:08
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Proces: vervolg na weigering advies 5.1.2e - 5.1.2e

Hoi 5.1.2e, dank voor jouw bericht. Snap niet zo goed waar dat fictieve vandaan komt wat 5.1.2e stelt. Toetsen of het al dan niet detoneert in de omgeving lijkt mij niet fictief. Hebben jullie er nog met hem over gebeld? Als dat niets oplevert dan is scenario 5.1.2e een alternatief. Maar wel wat kwetsbaar omdat hij niet onafhankelijk is. Zien jullie geen andere optie?
groet

Gemeente Zwolle

5.1.2e
Directeur

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 6 november 2023 14:05
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Proces: vervolg na weigering advies 5.1.2e - 5.1.2e

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,

In onderstaande mail geeft 5.1.2e aan dat zij ons niet gaan voorzien van een tweede advies omtrent 5.1.2e. 5.1.2e heeft telefonisch uitgelegd aan 5.1.2e dat zij niet adviseren op 'als, dan' situaties, zoals in onze vraagstelling is opgenomen. (zie mail in de bijlage)

Vervolg
Ik heb met 5.1.2e besproken dat we het volgende gaan doen.
Wij gaan 5.1.2e (senior beleidsadviseur cultureel erfgoed) en zijn team vragen of er gelet op de achtergrond van dit dossier, de adviezen van Het 5.1.2e, het advies van 5.1.2e en de feitelijke situatie zoals deze is gerealiseerd én de feitelijke situatie van de nabije omgeving strikt vastgehouden moet worden aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan omtrent cultuurhistorie (Bijlage II Bestemmingsplan) of dat er reden is om af te wijken van de adviezen en toch dakpannen toe te staan.

Wordt vervolgd.

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 6 november 2023 09:20
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: 5.1.2e

Hierbij de reactie van 5.1.2e op het verzoek om buiten het bestemmingsplan en de welstandnota om, een advies te geven.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@husenhiem.nl>
Verzonden: maandag 6 november 2023 09:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@husenhiem.nl>
Onderwerp: 5.1.2e

Geachte 5.1.2e,
Dank voor uw verzoek tot een nadere overweging van hetgeen gebouwd aan de 5.1.2e. Uw verzoek bevat echter verschillende uitgangspunten die niet aan de orde zijn. Hierdoor ontstaan fictieve vraagstellingen. Wij adviseren echter niet

bereid hierover te adviseren. Met

vriendelijke groet,

5.1.2e

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Dit e-mailbericht is niet voorzien van een rechtsgeldige handtekening. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 10/24/2023 7:04:33 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Re: tussentijds bericht proces na verbouw 5.1.2e

Hoi 5.1.2e e.a.

Ik heb het bericht van 5.1.2e gelezen en vanmorgen ook even met 5.1.2e contact gehad. Zonder het per mail nu te bespreken geeft zijn reactie mij aanleiding om hem komende dagen te bellen. Relationeel proef ik dat het goed is om hier met hem (en toch ook intern) bij stil te staan.

Zo te lezen is de impact op dit moment groot en dat vraagt mi in ieder geval om contact met hem/hen. Vanwege mijn eerdere contacten met hem en 5.1.2e zal ik hem benaderen. Ik houd jou -en anderen- op de hoogte als er bijzonderheden zijn.

Met groet,

5.1.2e

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: Tuesday, October 24, 2023 11:20:21 AM
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: tussentijds bericht proces na verbouw 5.1.2e

Collega's,

In een poging om de bewoners van 5.1.2e op de hoogte te houden van de stand van zaken, heb ik een verhaal gestuurd met de zaken waar we nu mee bezig zijn; een uitvraag extra bij Hûs en Hiem en de inventarisatie van de overtredingen.

De reactie die daarop volgt staat hieronder.
Wij zullen hiermee niet op reageren en voortgaan op de ingeslagen weg.

Voor jullie ter kennisname van de houding van de bewoners.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Van: [redacted]@gmail.com
Verzonden: maandag 23 oktober 2023 17:51
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: tussentijds bericht proces na verbouw 5.1.2e

Beste 5.1.2e,

Dank voor je mail, inhoudelijk zal er nog een reactie volgen want ik ben van mening dat er wat feitelijke onjuistheden zijn ontstaan door het gebruik van verkeerde documenten, zie vastgestelde bestemmingsplan. Ik zie zelfs enkele foto's die inbreuk maken op onze privacy in deze documenten maar even los daarvan, mijn eerste reactie over wat dit met mij doet als mens.

Na ons gesprek op 22 Mei zijn wij uit elkaar gegaan dat het komende proces waarschijnlijk niet leuk zou zijn maar dat we met de menselijke maat in de hand het vervolgtraject aan zouden gaan.
Verwachtingen en procedures zouden helder gemanaged en gecommuniceerd worden. Na je bezoek op 7 Juni, hebben wij wederom in totale onzekerheid geleefd. Onze verwachting was dat er binnen een aantal weken meer duidelijkheid zou zijn, maar die komt, in beperkte mate, pas 5 maanden na dato.

Er is nu weer een procedure gestart met een discutabele inhoud waar we weer ontzettend veel tijd en energie gaan insteken en wat een welles nietes spelletje wordt.
Dit is precies hetgeen waar ik zo bang voor was en wat mij dusdanig emotioneel maakte waarop we het overkoepelende gesprek van 22 Mei hebben gepland, juist om dit te voorkomen.

Wat ik had gehoopt is dat we in dit traject samen zouden optrekken. Was het niet mogelijk om dit rapport vooraf met ons te delen om hier vervolgens gezamenlijk over te kunnen spreken en vervolgens een second opinion aan te vragen?
Op zijn minst even een telefoontje over de huidige status. Dit project heeft nu eenmaal een historie.

Dit hoeft misschien niet volgens de procedure maar neemt een hoop onduidelijkheid en irritatie weg en geeft het gevoel dat we gehoord worden. Nu is het rapport al opgemaakt en kunnen we straks weer bakkeleien over de inhoud. De gemeente is al zo onderbezet en door dit soort eenzijdige handelen wordt de werkdruk alleen maar hoger, zowel wij als jullie zitten hier niet op te wachten.

Als volgende punt, vind ik het stuitend dat er een terloops genoemd wordt "zijn jullie weer even op de hoogte" en een "redelijke periode van radiostilte". In welke wereld is het normaal om 5 maanden niks te laten horen om vervolgens met een formele proces verbaal met discutabele inhoud ons volledig in angst te storten? Ik heb dit weekend weer meer stress ervaren dan alle 5 maanden hiervoor, en in die maanden kreeg ik te horen dat ik vader werd, heb ik een eigen bedrijf gestart en ben ik nieuwe projecten opgestart bij werkgevers. Dit heeft echt ontzettend veel impact.

Er is op 11 juli al een reactie geweest op het rapport, in hemelsnaam, we zijn 5 maanden verder. Een bouwstop is binnen een dag actief, of ik zal een factuur niet binnen 14 dagen betalen, kijk eens wat er dan gebeurt.

In de tussentijd leven wij ook al met angst en beven samen met een hooischuur die op instorten staat waar wij de gemeente om hulp hebben gevraagd wat hiermee te doen. Hierop hebben we nog altijd geen reactie maar wellicht valt dit ook nog onder de redelijke periode.

Deze hele brief ademt; de grote overheid die dit burgertje even gaat vertellen wat die allemaal fout heeft gedaan, en wellicht wordt je minder gestraft dan wij nu denken maar in principe ben je veroordeeld tot de zwaarste straf en alles wat het minder wordt mag je ons dankbaar voor zijn. Dit is geïnstitutionaliseerd wantrouwen, hierdoor ontstaat bij mij echt het beeld dat ik de overheid (in dit geval de gemeente) gewoon niet kan vertrouwen.

Ook de timing van het versturen van de brief is wat mij betreft zeer ongelukkig, op vrijdagmiddag om 15:46, net voordat het weekend begint ontvangen wij deze mail. Hiermee beleven een gepensioneerde vrouw met een historie van burn-out, een hoogzwangere vrouw en een gedesiliusioneerde burger (ikzelf) een weekend vol twijfels, stress en slapeloze nachten. Ook al zou de inhoud hetzelfde zijn, door een

worden.
Ik durf zelfs te stellen dat dit uiteindelijk ook tot minder werk zou hebben geleid.

Daarnaast vind ik het ook beangstigend dat er plots een Jurist Omgevingsrecht in de CC is opgenomen. Als er sprake is van juridische stappen dan hoor ik het graag want dan weet ik ook of het verstandig is dat wij ons juridisch laten bijstaan. Ik hoop dat het niet nodig is, maar dit weekend is de angst mij toch echt op het hart geslagen.

In de hele correspondentie is er wederom geen enkele vorm van empathie of erkenning. Het proces speelt al veel langer en er zijn veel meer lagen dan dit specifieke onderwerp. Dat er dingen (aan beide kanten) niet goed zijn gegaan staat buiten kijf maar laten we alsjeblieft dit eens als normale/gelijke mensen oppakken.

Er is echt een totale afwezigheid van mensen meenemen in het proces en een gevoel van, laten we kijken hoe we hier op een fatsoenlijke manier uit kunnen komen. Procedureel zal het allemaal wel weer kloppen maar de menselijke maat is ver te zoeken.

Zoals gezegd, inhoudelijk volgt mijn reactie later en zal ik wat meer feedback geven op de genoemde brieven en punten want dit is heel twijfelachtig maar deze brief gaat over de vorm. Ik hoop dat je beseft dat het ook anders kan en dat we hiervoor open staan.

Met hartelijke groet,

5.1.2e

On Fri, 20 Oct 2023 at 15:46, 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

> Geachte 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e,
>
> Bijgaand een update van de stand van zaken tot dit moment.
> Daarmee zijn jullie weer even op de hoogte.
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> 5.1.2e
> Bouwtoezicht
>
> Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: 5.1.2e
> ☎ : 5.1.2e
> @ : 5.1.2e @zwolle.nl

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 12/5/2024 1:15:31 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Dag 5.1.2e, 5.1.2e,

Vanzelfsprekend staan wij hier graag bij stil. In samenspraak met 5.1.2e hebben wij bijgevoegde overzicht gemaakt.

Het ene zal belangrijker zijn dan het andere, maar we wilden graag compleet zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Jurist team Omgevingsrecht

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planologie, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 2 december 2024 15:38
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Hoi 5.1.2e,

Zie onderstaande vraag. Kan jij dat A4je maken?

Groet
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 2 december 2024 15:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; Bestuurssecretariaat Burgemeester <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Hallo 5.1.2e, kun jij een kort a4rje maken met hoe we al de menselijke maat toepassen. En dan graag mailen aan secretariaat

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: Monday, December 2, 2024 3:29:37 PM
Aan: Bestuurssecretariaat Burgemeester <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Ha 5.1.2e,

Vanmorgen heb ik telefonisch contact gehad met 5.1.2e en hij maakt graag van de gelegenheid gebruik. Hij wil in het bijzonder ingaan op de “menselijke maat” waar de gemeente zich zo op voorstaat, aldus 5.1.2e.

Tot zover,

Met groet,

5.1.2e

Van: Bestuurssecretariaat Burgemeester <5.1.2euurssecretaria5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 27 november 2024 13:26
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; Bestuurssecretariaat Burgemeester <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Hallo 5.1.2e,

Ik heb je een vergaderverzoek gestuurd voor donderdag 19 december, 10.45-11.00 uur vooroverleg en voor 11.00 uur met 5.1.2e.
Wil jij 5.1.2e uitnodigen voor donderdag 19 december, 11.00-11.30 uur op het stadhuis?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e,
bestuurssecretariaat burgemeester Snijders

Gemeente Zwolle, afdeling ondersteuning
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎ 038 498 22 22 of 5.1.2e
@ bestuurssecretariaat.burgemeester@zwolle.nl
Werkdagen: ma-di-wo-do
(vrijdag: 5.1.2e)

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: Tuesday, November 26, 2024 5:32:50 PM
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Prima ik zie de uitnodiging wel (vrijdagen lukt mij overigens echt niet, dus graag ma, di,wo of donderdag

Groet
5.1.2e

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag, november 26, 2024 11:22
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; Snijders, Peter <Pete Snijders@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Hallo 5.1.2e,

Gisteren even kort in PFO gesproken en Peter toch wel bereid voor een kort overleg met 5.1.2e.
Wat hem betreft niet langer dan een half uur en dan graag in aanwezigheid van jou.
Ervoor een kwartiertje afstemming tussen jou en Peter.
Wel goed om de verwachtingen te managen, want Peter zal de eerdere lijn zoals we die bespraken gewoon ook in dit gesprek handhaven.

Zal ik het bestuurssecretariaat vragen die in te plannen, dit zal nog een uitdaging worden voor de korte termijn

Gemeente Zwolle

5.1.2e
bestuursadviseur burgemeester Peter Snijders, bestuurssecretaris college van B&W

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
:
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 22 november 2024 10:46
Aan: Snijders, Peter <Pete Snijders@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Goedemorgen Peter,

Recent is hebben we in het pfo op maandagmorgen stilgestaan bij de voorgenomen handhaving vanwege de verbouw van de woning 5.1.2e (fam 5.1.2e). In vervolg op dat gesprek is het eerste telefonisch contact met 5.1.2e gelegd, dit met

handhavingsactie en melding dat zij binnenkort een brief van ons ontvangen.

In dat gesprek heeft 5.1.2e nadrukkelijk gevraagd om eerst een gesprek met u als burgemeester en bestuurlijk primair verantwoordelijk voor dit handhavingstraject. In de onderstaande mail is een weergave van dat gesprek opgenomen.

Ondanks dat het gesprek naar verwachting geen andere uitkomst zal hebben dan vooraf ingeschat, is het toch van belang dat u aangeeft of u in dit geval op het verzoek van 5.1.2e wilt ingaan. Naast de inhoudelijke afweging zijn er natuurlijk ook andere bestuurlijke argumenten die maken of u al dan niet openstaat voor een dergelijk gesprek.

Wilt u laten weten of u openstaat voor een dergelijk gesprek met 5.1.2e. Indien behoefte is om vooraf mondeling nog van gedachten te wisselen, dan hoor ik dat graag.

Met groet,

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Manager afdeling Ruimtelijke Planvorming

Gemeente Zwolle, ZWPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ 5.1.2e

@ 5.1.2e@Zwolle.nl

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 20 november 2024 17:31
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e

Beste 5.1.2e,

Ik heb gebeld met 5.1.2e voor een afspraak inzake 5.1.2e. Ik heb hem uitgenodigd voor een gesprek waarin we hem en 5.1.2e willen uitnodigen om te vertellen waarom we toch het handhavingstraject door willen zetten, ondanks de argumenten die door 5.1.2e onderbouwd zijn aangegeven.

door te zetten.
Hij reageerde nogal cynisch en verwijt de gemeente dat die twee gezinnen de vernieling in helpt. De korte samenvatting, om hier niet te diep op verdere emotionele en verwijtende woorden in te gaan.

5.1.2e heeft daarop de wens geuit dat hij graag de Burgemeester bij het gesprek zou willen hebben om hem te vragen; waarom gaan jullie toch door? 5.1.2e wilde dan ook een heldere uitleg waarom de gemeente wel fouten mag maken (5.1.2e haalde de school Mozaïek aan).
Ambtelijk zien wij hierin geen toegevoegde waarde omdat er dan op emotie wordt gespeeld.
Het staat Peter en Gerdien natuurlijk vrij om het gesprek aan te gaan, maar inhoudelijk zal dit (zonder gekke sprongen van het bestuur) niet tot andere uitkomsten leiden.
Wij zijn er ook zeker van dat Peter en Gerdien zich terdege bewust zijn van de gevolgen van dit besluit. Dit zouden wij tijdens het gesprek ook kunnen benadrukken.

5.1.2e zal Snijders ook met zijn Linkdin pagina confronteren (hij bedoelt waarschijnlijk het bericht over “de menselijke maat”: waarin Peter aangeeft om creatief te blijven denken als regels knellen. ca. 1 maand geleden) en vragen hoe dat te rijmen valt met dit traject.

5.1.2e en ik willen graag advies hoe om te gaan met dit verzoek. Zou jij dit verzoek willen bespreken met het bestuurssecretariaat?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, VTH Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Menselijke maat in het dossier 5.1.2e
Gesprek met 5.1.2e **en** 5.1.2e

Tijdens het gesprek met 5.1.2e *en* 5.1.2e *omtrent de verbouw in afwijking van de verleende vergunning op het perceel* 5.1.2e *zal de menselijke maat centraal staan. In dit dossier is veelvuldig gehandeld met de menselijke maat. Hieronder een overzicht.*

1: Sloopmelding – laten voor wat het is
In 2021 constateerden wij dat er gesloopt werd zonder toereikende sloopmelding. Er werd meer gesloopt dan vooraf aangegeven. De Omgevingsdienst heeft dit opgepakt, maar niet doorgezet (strafrecht). Het kwaad was al geschied en bij het bouwafval zat geen asbest. Wij hebben uit coulance ook niet gevraagd om een nieuwe sloopmelding. Dat zou een papieren tijger zijn.

2: Bouwstop snel opgeheven en doorlooptijd vergunning
11 oktober 2021 bouwstop opgelegd omdat men begonnen was met de bouw terwijl er nog geen vergunning was verleend. Op diezelfde dag is door 5.1.2e op locatie met de eigenaren gesproken over deze bouwstop, waarbij door 5.1.2e goed geluisterd is en uitgelegd waarom wij zo handelen. Op 28 oktober 2021 ontvingen wij de aanvraag omgevingsvergunning voor de herbouw van de dubbele woonboerderij. Deze vergunning is door grote inzet van onze kant op 9 december 2021 verleend. Deze doorlooptijd is voor dergelijke vergunning kort. Dit kwam mede door inzet van 5.1.2e en gesprekken met de aanvrager. Na vergunningverlening is de bouwstop meteen opgeheven.

3: Er werd al gewoond zonder planologische goedkeuring
Wij hebben niet opgetreden tegen het bewonen van het perceel door de families ondanks dat dit planologisch nog niet mocht. Ze hadden het perceel al gekocht voorafgaand aan de hele procedure. Ook hebben wij geen vergunning afgedwongen voor de tijdelijke huisvesting op locatie

4: We hebben zowel de adviseur als de families meegenomen in het proces
Uit ons archief volgt dat de procedure lang ingewikkeld werd bevonden. We hebben zowel de familie als de gemachtigde meegenomen in het proces. Zowel tijdens de bestemmingsplanprocedure, de vergunningprocedure als de handhavingsprocedure. Ook hebben wij 5.1.2e uitgenodigd op kantoor om een situatie m.b.t vergunningsvrij bouwen uit te leggen.

5: Gesprek op locatie met wethouder Rots 23 mei 2023
Op verzoek van de familie 5.1.2e heeft op locatie 5.1.2e een gesprek plaatsgevonden over de procedure en de geconstateerde afwijkingen m.b.t. de vergunning. Tijdens dit gesprek waren 5.1.2e en 5.1.2e ook aanwezig.

6: Uitvoerig legalisatieonderzoek
Alle geconstateerde overtredingen zijn zeer nauwkeurig bekeken. Tijdens het gesprek van 23 mei 2023 is beloofd dat een second-opinion aangevraagd zou worden bij een andere welstandadviseur i.v.m. het ingrijpende karakter (dak en dakkapel). Dit is dan ook gebeurd. Welstandadviseur uit Friesland hebben wij meermaals bevraagd over het dossier, maar komt tot dezelfde conclusie als onze eigen welstandadviseur.

7: Wij handhaven op slechts een klein deel van de geconstateerde afwijkingen
De bouw van de boerderij wijkt veel af van de vergunde situatie. Grotendeels achten wij deze wijzigingen vergunningsvrij, deels achten wij legalisatie mogelijk. Alleen het dak en de dakkapel achten wij handhaven noodzakelijk.

8: Aankondiging handhaving in een gesprek
Wij nemen uitvoerig de tijd voor de communicatie voorafgaand aan de eerste handhaving brief. Er heeft een eerste gesprek plaatsgevonden met de families, het afdelingshoofd, de toezichthouder en een juridisch ondersteuner. Daarna heeft de familie de mogelijkheid gekregen om uitvoerig

schriftelijk hun verhaal te doen. Dit schrijven met onderbouwing heeft niet tot een ander standpunt geleid.

9: Het bestuur is betrokken
Ondanks het mandaat van de vakafdeling is vanwege het ingrijpende karakter van de zaak het bestuur vroegtijdig betrokken. Zorgvuldigheid voorop.

10: Wij hebben rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden
Wij hebben tijdens het proces rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden. Zo hebben we uitvoerig contact gehad met de beide families ondanks dat er een gemachtigde ingeschakeld was, communiceren wij op verzoek van de familie 5.1.2e met 5.1.2e en is de procedure op pauze gezet door de komst van een kind en.

11: Zienswijze
Normaliter geven wij overtreders twee weken de tijd om een zienswijze in te dienen na een vooraankondiging last onder dwangsom. Wij hebben ervoor gekozen om de handhaving aan te kondigen door eerst in gesprek te treden en geven wij de familie 6 weken de tijd voor het indienen van een schriftelijke zienswijze na de vooraankondiging last onder dwangsom.

12: Voorgenomen begunstigingstermijn 1 jaar
Wij zijn voornemens om de termijn tot het herstel van de overtreding (vervangen dak en verwijderen dakkapel) op één jaar vast te stellen. Dit is gebruikelijk een stuk korter. Ook denken wij mee als het niet lukt binnen één jaar.

13: Hooiberg
Monumentenzorg wil de bestaande hooiberg behouden i.v.m. het erfensemble, slopen niet akkoord. De staat van de hooiberg is slecht volgens onze constructeur. Gelet op de andere zaken die spelen geven wij de familie ruimschoots de tijd om met een plan te komen voor deze hooiberg met als uitgangspunt: zoveel mogelijk behoud.

14: Tijd
Tijdens het gehele proces is tijd, en soms veel tijd, gegund om tot een volgende stap in het proces te komen. Er is constant gelegenheid gegeven om visies met ons te delen en om in gesprek te gaan.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 12/12/2023 10:28:51 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hoi 5.1.2e,

Hierbij de opbrengst van de mailing met 5.1.2e en 5.1.2e.

Dus eerst naar pfo Gerdien (legalisatie) en later naar Peter (handhaving).

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Accounthouder OD IJsselland

Gemeente Zwolle, afd. Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T : 5.1.2e
@: 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 11 december 2023 23:31
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e, eens met 5.1.2e. Wel graag in eerste gesprek onze conclusie over legalisering voorleggen.
Groet

Gemeente Zwolle

5.1.2e
Concern-Directeur, portefeuille Fysiek domein
Tel 5.1.2e

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: zondag 10 december 2023 18:38
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Prima om de stukken (bijlagen/adviezen van externe en interne deskundigen) te agenderen. Ik denk dat het goed is eerst de stand van zaken (adviezen die nu op tafel liggen) te bespreken met 5.1.2e en daar met elkaar ook de bestuurlijke context te horen.

Ten behoeve van een volgend pfo met 5.1.2e een definitief advies opstellen rond het al dan niet legaliseren. Vervolgens evt met 5.1.2e een combi voor vervolg vraag (handhaving).

Met groet,

5.1.2e
Nb mocht 5.1.2e een opinie willen toevoegen dan hoor ik dat graag.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: zondag 10 december 2023 15:14
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

De bestuurlijke vraag die aan 5.1.2e voorgelegd moet worden is of legalisatie van de overtredingen aan de orde is. De vervolgvraag aan 5.1.2e is of handhaving ook daadwerkelijk plaats moet vinden.

Mijn voorstel is een combi-pfo, waarin beiden vragen aan de orde komen.

Oke?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
sectiehoofd Vergunningen, Brand-
veiligheid en Bouwtoezicht
Accounthouder OD IJsselland

Gemeente Zwolle, afd. Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T : 5.1.2e
@: 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Verzonden: vrijdag 8 december 2023 18:18
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hoi 5.1.2e

5.1.2e prima om dit vraagstuk nu ook bij de wethouder te agenderen. Ik denk dat het goed is om de adviezen aan 5.1.2e voor te leggen en obv het gesprek in het pfo (toelichting op onderzoeken die extern en intern zijn uitgevoerd) te komen tot een voorstel.

5.1.2e mocht jij nog een andere opinie / proces voor ogen hebben, laat het dan weten

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag, december 8, 2023 3:33 PM
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hoi 5.1.2e,

Zie onderstaande mailwisseling.

Inmiddels hebben wij in dit dossier getoetst:

1. aan het beleid en bp en
2. of er in dit specifieke geval aanleiding is af te wijken van ons beleid.

Daarmee hebben wij m.i. voldoende zorgvuldig gehandeld.

Ik stel dus voor dat 5.1.2e een pfo-voorstel opstelt, gericht op handhaving.

Akkoord?

5.1.2e
5.1.2e
Accounthouder OD IJsselland

Gemeente Zwolle, afd. Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T : 5.1.2e
@: 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Verzonden: woensdag 6 december 2023 14:57
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Dag 5.1.2e,

Onze adviseurs hebben vlug en stevig geoordeeld. Zie onderstaande e-mails.

Voordat ik dit aan 5.1.2e en 5.1.2e voorleg, heb jij nog aanvullende vragen aan 5.1.2e of 5.1.2e?

Ik heb getracht om op alle mogelijke manieren te vragen of handhaving van hetgeen de gemeenteraad heeft vastgesteld niet redelijk zou zijn. Dit blijkt niet het geval.

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 6 december 2023 14:41
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Dag 5.1.2e,

Ik onderschrijf de conclusie van 5.1.2e. Wie willens en wetens zijn billen brandt, moet op de blaren zitten. Ter aanvulling: de boerderij is na gemotiveerde inventarisatie aangeduid vanuit een onderzoeksrapport. Er is niet over één nacht ijs gegaan.

HET OVERSTICHT

Karakteristieke erfensembles
in
het buitengebied van Zwolle



Inleiding

De gemeente Zwolle hecht waarde aan de voor de streek kenmerkende agrarische bebouwing in het buitengebied en wil daar zorgvuldig mee omgaan. De actualisatie van de bestemmingsplannen buitengebied is aangegrepen om binnen het bestemmingsplan het agrarische karakter van het gebied beter te behouden. In opdracht van de gemeente Zwolle heeft Het Oversticht een waardering gegeven aan de (agrarische) erven die zijn gelegen in het buitengebied. De basis voor het veldwerk vormde een eerder opgestelde inventarisatielijst van karakteristieke erven. In 2002 heeft de gemeente een inventarisatie naar historische agrarische erven in het buitengebied laten uitvoeren door Buro 02. Directe aanleiding hiervoor was het Jaar van de Boerderij in 2003. Uit deze inventarisatie is een selectie van erven voortgekomen die typerend voor het buitengebied van de gemeente Zwolle zijn, waar de gemeente bij toekomstige wijzigingen zorgvuldig mee om wil gaan. Waar nodig zijn aan de hand van het veldwerk aanvulling voorgesteld en ook erven van de lijst gehaald.

Resultaat is het voorliggende rapport met een beschrijving en waardering van ruim 100 erven. De beschrijvingen van de geselecteerde erven op een dusdanige manier opgesteld dat:

1. enerzijds helder is wat de bijzondere kwaliteiten van het erf zijn (waarden) en
2. anderzijds de beschrijving een (juridisch) toetsingskader vormt bij transformaties van het betreffende erf.

De waardering wordt gekoppeld aan het bestemmingsplan, wanneer zich opgaven van uitbreiding, transformatie voordoen, kan vanuit de waardering geadviseerd worden. Het advies blijft maatwerk, maar de waardering geeft richting aan beleidsadviseurs, initiatiefnemers en adviseurs. Hierdoor kan ontwikkeld worden vanuit de kenmerken en waarde.

Aan de totstandkoming van de finale lijst is gewerkt van 2009 tot 2012. In deze periode heeft ook het grootste deel van het veldwerk plaatsgevonden. De aanvullende erven zijn bezocht en beschreven in 2013. Aan het projecten is gewerkt door 3 adviseurs van Het Oversticht: [redacted] (planoloog en adviseur Ruimtelijke Kwaliteit/ Erfgoed), [redacted] (landschapsarchitect, ervenconsulent en adviseur Ruimtelijke Kwaliteit/ Landschap) en [redacted] (architectuurhistoricus en adviseur Ruimtelijke Kwaliteit/ Erfgoed).

Selectiecriteria

Bij de waardering van erfensembles en gebouwen wordt bepaald of een erfensemble, erfstructuur, gebouw al dan niet karakteristiek is. Hierbij richt Het Oversticht zich op de volgende onderdelen: relatie met het landschap, de erfstructuur en erfinrichting en tot slot het gebouw. Zij vormen de basis van de zeven criteria die Het Oversticht bij de inventarisatie en selectie van karakteristieke erven en gebouwen hanteert. Het gaat om de

1. relatie met het landschap
2. erfstructuur
3. erfinrichting
4. streekeigen verschijningsvorm
5. herkenbaarheid
6. mate van gaafheid
7. architectuur- en cultuurhistorische waarde

1. Relatie met het landschap
Bij dit criterium is gekeken naar de ligging van het erfensemble in het landschap, met accent op de relatie tussen het gebouw en het landschap en de mate waarin het erfensemble beeldbepalend is voor zijn directe omgeving. De gemeente Zwolle heeft haar buitengebied onderverdeeld in negen verschillende landschapstypen met elk zijn eigen kenmerken en kwaliteiten. Per beschreven deelgebied komen deze verschillende landschapstypen voor. Bij de waardering hebben wij de gebieden met de zelfde kenmerken bijeen genomen.

Voor de gemeente Zwolle zijn de volgende kenmerken van de landschappen bij de waardering van belang:

Boerenerven gelegen op de hoogten in het rivierenlandschap, de uiterwaarden (veelal natuurgebied) en de oeverwallen (zoals Oldeneel, Zalker Veerweg):
- kleinschalige linten (dijken) in de IJsselzone met boerenerven
- een landschap met (meidoom)hagen, fruitgaarden, singels, losse (knot)bomen, bosjes. Doorzichten vanaf de dijk naar lager gelegen open landschap
- boerderijen in linten aan de dijken, op de oeverwallen, enkele erven op terpen in de uiterwaarde
- het erf kan zowel met de voor- als (achter)zijde naar de weg zijn gelegen
- rafelige erfbegrenzing: losse bomen, hagen, bomenrijen, singel

Boerenerven gelegen op de dekzandruggen (zoals Haerst, Herfte, Langeholte, Windesheim):
- kleinschalig landschap met oude erven en buitenplaatsen
- een landschap met hagen, fruitgaarden, singels, losse (knot)bomen, bosjes, parkaanleg buitenplaatsen, lanen
- boerderijen in linten en gehuchten (onregelmatig), oude erven, sommige erven onderdeel van landgoed
- het erf kan zowel met de voor- als (achter)zijde naar de weg zijn gelegen
- rafelige erfbegrenzing: losse bomen, hagen, bomenrijen, singel

Boerenerven in de kommen, slagenlandschap, dekzandlaagten, jonge ontginning. zoals, Polder Sekdoorn, Haersterbroek, Berkumerbroek, Polder Mastenbroek*. Polder Mastenbroek is qua ontginning een bijzondere polder, van waarde vanwege de oude verkaveling, positie van de (terp)erven hierin en extreme openheid. Bijzonder zijn de jonge boerenerven in de zuidelijke stadrand van Zwolle.
- landschap is rechtlijnig en open van opzet (water en wegen)
- erf voegt zich in de rechtlijnige opzet, veelal langgerekt soms blokvormig
- heldere erfbegrenzing door singelbeplanting, in Mastenbroek van oorsprong een rafelige beplanting op de terpen.
- open weidelandschap (weidevogels), erven als 'groene parels'
- veel jonge erven, jonge ontginning (begin 20e eeuw, wederopbouw en 60/70-er jaren)

2. Erfstructuur
Bij dit criterium wordt gelet op de ligging van hoofd- en bijgebouwen, de onderlinge samenhang van de bebouwing en de beplanting op het erf. De volgende kenmerken zijn hierbij van belang:
- de positionering/oriëntatie van de boerderij en de bijgebouwen op het erf.
  - NB. Een bijgebouw kan bijdragen aan de kenmerken van het ensemble, doch op zichzelf architectonisch-cultuurhistorisch niet van waarde zijn.
- de structuur van de beplanting: open erf of transparant, losse beplanting (rafelig) of besloten (singels)
- onderscheid in een voorerf (nutstuin, moestuin en fruitgaard gecombineerd met siertuin) en achtererf (functionele bedrijfsvoering)
- veel of weinig bijgebouwen
- aanwezigheid van water op het erf (vijver/poel, sloot etc.)

3. Erfinrichting
Hierbij wordt gelet op de inrichting van het erf waarbij de volgende kenmerken van toepassing zijn:
Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:
- type verharding, erfscheiding,
- losse elementen (beplanting of bouwkundig)
- type tuin, type beplanting

4. Streekeigen verschijningsvorm
Onder streekeigen verschijningsvorm verstaat Het Oversticht een typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend is voor een bepaalde streek of gebied of in het algemeen kenmerkend voor hoofdzakelijk (voormalige) agrarische bebouwing. Het Oversticht hanteert een indeling van gebouwen op basis van de hoofdvorm. Hierin worden de volgende typen onderscheiden:
- erin: woning en bedrijf ineen
- eraan: woning en bedrijf gescheiden in één gebouw
- erbij: woning en bedrijf gescheiden als afzonderlijke gebouwen

In de gemeente Zwolle komen verschillende boerderijtypen voor. In de oudere landschappen overheersen twee typen: een hallenhuisboerderij (erin) en een dwarshuis- of krukhuisboerderij (eraan). In de jongere landschappen komen (doorwerkingen van) deze traditionele hoofdvormen voor, maar ook boerderijcomplexen met vrijstaande woonhuizen (erbij).

Kenmerken hallenhuisboerderij
- woning en bedrijf in een hoofdvolume
- zowel grote als kleine volumes (aanwezigheid van keuterboerderijen is kenmerkend voor het jonge ontginningslandschap in dit gebied)
- kapvorm vaak gekenmerkt door een wolfseind op het voorhuis en een doorlopend dakschild bij het bedrijfsgedeelte.
- pannen- en rietendak of combinaties daarvan
- gepleisterde gevels komen nauwelijks voor
- asymmetrische voorgevels

Kenmerken dwarshuisboerderij / krukhuisboerderij
- woning en bedrijf wel in één volume, maar in de architectuur duidelijk van elkaar onderscheiden
- T- vormige (dwarshuis) of L-vormige plattegrond (krukhuis)
- pannen- en rietendaken of combinaties daarvan
- architectonische details zijn sober
- gepleisterde gevels komen nauwelijks voor
- asymmetrische voorgevels

Kenmerken wederopbouwboerderij
Hoewel dit geen officieel type is, is er in de periode 1945-1965 een aantal boerderijen in de gemeente Zwolle gebouwd. Zij worden gekenmerkt door:
- woning en bedrijf in één volume of woning en bedrijf in gescheiden volumes
- boerderij in vorm van een krimp
- dakvorm wolfseinde
- rode dakpannen
- gebruik van rode baksteen, beton, hout of combinatie daarvan
- symmetrische voorgevels

5. Herkenbaarheid
Bij dit criterium is gelet op de volgende elementen:
- herkenbaarheid hoofdvorm
- herkenbaarheid in relatie tot zijn functie of voormalige functie

6. Mate van gaafheid
De meest gave exemplaren met hoge architectonische waarde zijn over het algemeen reeds als rijks- of gemeentelijk monument beschermd. Bij karakteristieke panden gaat het bij dit criterium om gave exemplaren met minder hoge architectonische waarden. Wijzigingen zijn echter niet per definitie storend: zij kunnen een pand ook een extra historische 'laag' geven. Gelet wordt op de mate van gaafheid, de manier van aanbrengen van wijzigingen en materialisering.

7. Architectuurhistorische en / of cultuurhistorische waarde
Tijdens de inventarisatie kan het voorkomen dat panden gesignaleerd worden die van architectuurhistorisch of cultuurhistorisch belang zijn. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld:
- niet streekeigen boerderijtypen
- industrieel erfgoed
- woonhuizen (kleinschalig en vrijstaand)
- overige bijzondere bebouwing

Voorbeelden van boerderijtypen, van linksboven met de klok mee: een ouder hallehuistype, een wederopbouwboerderij, een hallehuistype uit de jaren dertig en een T-vormige dwarshuisboerderij.







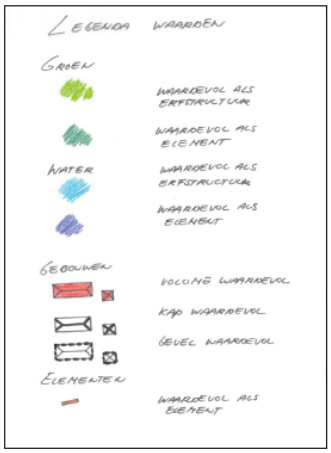


Beschrijving en waardering per erf

Per erf is een beschrijving gemaakt aan de hand van de selectiecriteria erfensemble en landschap, erfstructuur, erfinrichting (beplanting en water) en bebouwing. Deze erfkenmerken zijn vervolgens gewaardeerd op streekeigenheid, herkenbaarheid, mate van gaafheid en op de architectuurhistorische en / of cultuurhistorische waarde.

Per erf is een schets genaakt met een bijbehorende legenda:

- in rode kleur aangegeven de waardering van de bovenstaande kenmerken van bebouwing. Er is onderscheid gemaakt in 'volume waardevol', 'kap waardevol' en 'gevel waardevol'.
- in groene en blauwe kleur aangegeven de waardering van de bovenstaande kenmerken van erfstructuur en erfinrichting. Voor groen en water is onderscheid gemaakt in 'waardevol als element' en 'waardevol als structuur'.
- bij sommige erven zijn in oranje 'losse elementen' als waardevol aangemerkt.



Inhoud

Deelgebied 1
Haerst / Tolhuislanden

De Doornweg 4
De Doornweg 9
De Doornweg 13
De Doornweg 20
De Doornweg 25
De Doornweg 27
De Doornweg 29
De Doornweg 33
De Doornweg 37
De Doornweg 43
Havezatheweg 1
Havezatheweg 2
Havezatheweg 3
Hessenweg 19
Hessenweg 23
Lichtmisweg 11
Nieuwendijk 1

Deelgebied 2
Nationaal landschap IJsseldelta

Bisschopswetering 65
Millingersteeg 1
Nieuwe Wetering 1,3 en 5
Nieuwe Wetering 7
Nieuwe Wetering 9
Oude Wetering 107
Oude Wetering 109
Oude Wetering 110
Oude Wetering 111
Stuurmansweg 12
Zalkerdijk 14-14a
Zalkerdijk 19
Zalkerdijk 24
Zalkerdijk 26
Zalkerdijk 28
Zalkerdijk 37
Zalkerdijk 45
Zalkerdijk 55
Zalkerdijk 59
Zalkerdijk 63

Deelgebied 3
Langeholte en omgeving

Agnietenbergweg 2
Agnietenbergweg 4 en 6
Bergkloosterweg 12, 14 en 16
Bergkloosterweg 86
Bergkloosterweg 92 en 92a
Brinkhoekweg 1
Brinkhoekweg 2
Brinkhoekweg 4 en 6
Brinkhoekweg 9
Brinkhoekweg 14
Brinkhoekweg 15
Brinkhoekweg 53 en 53a
Brinkhoekweg 55
Haesterveerweg 4
Zunnebeltweg 6-8
Zunnebeltweg 7
Zunnebeltweg 9

Deelgebied 4
Oldeneel / Windesheim e.o.

Aanvangersweg 2
Bergweg 46
Bergweg 60
Bosweg 5 en 7
Fabrieksweg 9 en 11
Hollewandsweg 22
Holllewandsweg 28 en 28b
Hollewandsweg 38
Hollewandsweg 40
Jan van Arkelweg 6
Jan van Arkelweg 7-7a
Kattenwinkelweg 1
Kattenwinkelweg 2 en 2a
Kleine Veerweg 4
Kleine Veerweg 5
Kleine Veerweg 9
Kleine Veerweg 14
Kleine Veerweg 16
Kleine Veerweg 20
Kleine Veerweg 22
Meenteweg 12-14
Nilantsweg 8
Nilantsweg 99
Nilantsweg 101 en 103
Oldeneelweg 1
Oldeneelweg 4 en 4a
Schellerdijk 12
Veldweg 1
Veldweg 3
Veldweg 17
Wijheseweg 6
Wijheseweg 14
Wijheseweg 27
Wijheseweg 28 en 30
Wijheseweg 53
Windersheimerweg 25-27, 29-31, 33-35
Zuthemerweg 2

Deelgebied 5
Herfte / Wythmen e.o.

Eierweg 5
Erfgenamenweg 20
Gooseveldweg 21
Heinoseweg 3
Heinoseweg 18,20,22
Heinoseweg 25
Heinoseweg 32
Heinoseweg 36
Herfterlaan 30
Herfterlaan 60
Herfterlaan 77
Herfterlaan 79
Kiekeboslaantje 8
Kroesenallee 27
Kuyerhuislaan 35
Kuyerhuislaan 37
Oude Dalfserweg 1
Oude Dalfserweg 7
Oude Twentseweg 4
Oude Wythemerweg 3
Oude Wythemerweg 4
Oude Wythemerweg 5
Roodhuizerpad 1
Valkenbergweg 2

met vriendelijke groet

Zwolle

senior beleidsadviseur cultureel erfgoed

Gemeente Zwolle,
Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
: https 5.1.2e

bereikbaar op maandag, woensdag, donderdag en vrijdag

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 6 december 2023 13:00
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Dag 5.1.2e,
Het kan zijn dat er panden in de omgeving zijn die ook dakpannen hebben.
Voor elk erf zijn de specifieke kenmerken in de waardenstelling die ten grondslag ligt aan de bescherming van het bestemmingsplan opgenomen.
Bij dit oude erf is de rieten dakbedekking met name genoemd.
Het kan best zijn dat bij de bouwstijl en datering van een ander erf dakpannen juist de oorspronkelijke dakbedekking is.
Elk erf wordt op zichzelf bekeken en gewaardeerd.
Als er ook nog sprake is van ensemblewaarden kan dit tot een verhoogde waarde van het erf leiden.
Dat is bij dit erf niet aan de orde.
Op basis van deze kenmerken wordt door welstand beoordeeld en geadviseerd.
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad met de beoordelingscriteria die in het bestemmingsplan zijn aangegeven.
Mijns inziens is hier dus juist geadviseerd volgens beleid.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 6 december 2023 11:12
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Dag 5.1.2e,

Hartelijk dank voor je snelle en inhoudelijke reactie.

Dit zeer uitgebreide legalisatieonderzoek is o.a. een wens van de directie. Ik kan het begrijpen want bij handhavend optreden gaat het hier om een zeer ingrijpende handeling en een flinke som geld. We moeten goed beslagen ten ijs komen bij het bestuur en later bij de rechter.

Dan inhoudelijk:
Wellicht lees ik er overheen maar ik zoek nog even heel specifiek naar het volgende:
Is de omgeving (met meerdere boerderijen en schuren met dakpannen) niet al dusdanig aangetast dat handhaving op grond van de cultuurhistorie in dit geval een beetje onredelijk is? Kunnen wij het standpunt goed motiveren waarom hier sprake is van een terecht cultuurhistorisch waardeoordeel gelet op de feitelijke fysieke omstandigheden in de omgeving.

Ook als dit antwoord voor jullie vanzelfsprekend is moeten wij het uitleggen bij het bestuur en later de rechter, vandaar.

@5.1.2e en @5.1.2e hebben jullie nog aanvullingen op het verhaal van 5.1.2e?

Wij horen het weer graag.

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 6 december 2023 08:36
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Beste 5.1.2e,

Het is werkelijk ongelofelijk wat de eigenaren met deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij hebben gedaan. Het plan is gewoon uitgevoerd volgens het afgewezen plan. Ik vind het vreemd dat jullie nog zo'n uitgebreide legalisatieprocedure volgen, omdat al voordat het bouwwerk werd gebouwd al vast stond dat het niet vergund kon worden. De aanvrager wist dus heel goed waar hij aan begon. Deze houding kan ik niet goed plaatsen.

Maar om terug te komen op jouw vraag of het afdwingen van riet niet teveel leunt op de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan het volgende.

gave erven in dit gebied in beeld te brengen en te beschermen. Dat is ook nodig omdat het karakteristieke karakter van het buitengebied steeds meer verdwijnt omdat veel boerderijen hun functie verliezen. Daar is in het verleden vaak villabouw voor in de plaats gekomen. Hierdoor wordt het historisch landelijke gebied aangetast. Om de cultuurhistorische waarden te behouden hebben wij deze opgenomen in het bestemmingsplan.

De beoordelingscriteria staan in het bestemmingsplan genoemd:

a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;

b. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;

c. eenheid in verschijningsvorm;

d. bebouwingstypologie;

e. massa en vorm;

f. dakvorm en –richting en –helling;

g. gevelkarakteristiek;

h. rooilijnen;

i. historische materialisering en detaillering.

De historische materialisering en detaillering is dus onderdeel van de beoordeling.

Het gaat hier om de historische materialisering. Het oude deel van het erf is oorspronkelijk 19de eeuws. Daarbij past de hoofdvorm van de boerderij met een zadeldak en wolfseinden en een rieten dak. Verder zijn de relatief gesloten zijkanten van de schuur en het relatief gesloten dak van karakteristiek.

Om het cultuurhistorische karakter van het historische erf te handhaven zijn deze componenten van belang. Verder is de ruimtelijke impact ook groot omdat deze woning ook aan het vrije veld grenst.

Als de aanvrager een probleem had gehad met een rieten kap dan had hij dat in bezwaar kenbaar kunnen maken. Dat is niet gebeurd. Overigens geldt dit ook voor de andere planonderdelen die destijds in strijd waren met het bestemmingsplan.

met vriendelijke groet

Zwolle

5.1.2e

Gemeente Zwolle,Team Erfgoed Zwolle,

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 5 december 2023 15:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e,

Het adres 5.1.2e zegt jullie vermoedelijk wel iets. Voor dit perceel is de laatste jaren gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan en een grootschalige verbouwing.
Bij de verbouwing is er in afwijking van de verleende omgevingsvergunning gebouwd.
Ik verwijs nu naar de bijlage: constateringsrapport 5.1.2e. Zoals je ziet meerdere afwijkingen van de verleende vergunning. Niet alle afwijkingen zijn vergunningsvrij.

Het grootste probleem is de dakbedekking. Er zijn dakpannen gebruikt terwijl onze welstandscommissie nadrukkelijk had gezegd geen dakpannen. Riet was vereist.
Eerst stonden er dakpannen op tekening, toen is dat veranderd naar riet. En er ligt nu toch dakpannen.
Zie welstand adviezen.

Dus concreet welstand:
1: concept plan met riet – negatief 5.1.2e (tekening Tekening_Ontwerp)
2: ingediend plan met dakpan -negatief – 5.1.2e (tekeningen 16-11-2021)
3: aanpassing plan: -akkoord - 01-12-2021 (op basis van tekeningen 22-11-2021 zoals vergund).

Naar aanleiding van onze constatering zijn wij bezig met een zeer gedegen en uitvoerig onderzoek of het handhaven achterwege kan/moet blijven.
Daarom is een second opinion gevraagd aan Hus en Hiem op basis van de ingediende tekening van 5.1.2e én het constateringsrapport (feitelijke situatie). Onze welstandsadviezen zijn toen niet gedeeld.
Hus en Hiem was overduidelijk: in strijd met redelijke eisen van welstand.

De negatieve adviezen hangen samen aan de cultuurhistorische waarde van het perceel. Zie bestemmingsplan.
Het is nu de vraag aan jullie of het afdwingen van riet niet teveel leunt op deze cultuurhistorische waarden uit het bestemmingsplan gelet op de feitelijke situatie van de omgeving.

Dus simpel gezegd: is het cultuurhistorische in de omgeving niet dusdanig aangetast dat het onredelijk is om hier aan vast te houden?

Anders gezegd: is de feitelijke situatie zoals deze nu is gerealiseerd in deze feitelijke omgeving misschien wel acceptabel of in elk geval niet onacceptabel.

Wij zouden graag op deze drie vragen een antwoord krijgen. Dat overlapt elkaar vanzelfsprekend. Maar we verzoeken om één eenduidig advies.

Wij zullen aan de hand van dit advies mede kunnen bepalen of handhavend optreden ambtelijk geadviseerd wordt aan burgemeester.

Bij vragen graag 5.1.2e bellen (inhoud) of 5.1.2e (procedure).

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 5/2/2024 8:59:00 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: SPOED! Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Ja, maar bij planvorming buitenplans zijn ze in die zin wel beschermd dat de wet ons verplicht rekening te houden met de waarden.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Planoloog
adviseur ruimtelijke plannen
stedenbouwkundig tekenaar / regelbeheeranalist Omgevingsplan

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 10:57
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: SPOED! Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Bedankt voor deze uiterst volledige en snelle reactie 5.1.2e.

Maar als ik het even heel erg platsla:

Er zijn dus panden in het buitengebied niet beschermd omdat dit te duur was om te doen in een bestemmingsplan, terwijl deze wel uit de inventarisatie kwamen als cultuurhistorisch waardevol?

Oftewel: de lijst van het Oversticht staan adressen op die niet beschermd zijn ivm de gevoeligheid en de kosten?

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 10:48
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: SPOED! Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

5.1.2e,

- Vooruitlopend op de herziening van de bestemmingsplanne buitengebied is inderdaad een cultuurhistorische analyse uitgevoerd en ook 5.1.2e als waardevol betiteld.
- Omdat we voor Herfte Wijthmen geen bestemmingsplan, maar een beheersverordening hebben opgesteld (had met MER en leges te maken) is de beschermende regeling voor cultuurhistorie niet in de planregels terechtgekomen. Dit was immers nieuw beleid.
- In 2022 is dit gedeeltelijk hersteld, door een herziening van de beheersverordening te maken in de vorm van een bestemmingsplan voor de percelen met een hoge cultuurhistorische waarde. De agrarische bedrijven zijn daarbij niet meegenomen, omdat het opnieuw bestemmen van de agrarische rechten/bouwvlakken waarschijnlijk niet mogelijk zou zijn gelet op de milieusituatie (stikstof) en er dan een ongelijke situatie zou ontstaan voor de agrariërs. Bovendien zou dat de “reparatie” heel duur en bestuurlijk gevoelig maken.
- Voor de 5.1.2e is een nieuwe bestemmingsregeling gemaakt, waarbij rekening gehouden moest worden met de cultuurhistorische waarden van het pand. Dit was niet ten gevolge van een planregel, maar ten gevolge van de wet. 5.1.2e heeft de destijds geïnventariseerde waarden ingebracht in het planproces, wat heeft geleid tot de bestemmingsregels die er nu liggen. Dat is in nauw overleg met de initiatiefnemers tot stand gekomen; zij hebben zelf het BP laten opstellen.

Wellicht ten overvloede, maar we hebben juist meegewerkt aan splitsing van het bouwvolume dat we de status plattelandswoning hebben gegeven om het volume met zijn karakteristieken : in stand te houden”. In plaats daarvan hebben ze het zonder vergunning gesloopt en bouwen ze het nu in afwijking van de vergunning “schraler” terug.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Planoloog
adviseur ruimtelijke plannen
stedenbouwkundig tekenaar / regelbeheeranalist Omgevingsplan

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 09:55
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: SPOED! Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e,

Ik ben verder gaan speuren door de IMRO uit 5.1.2e mail te googlen.

Toen kwam ik bij een lijst terecht. Op deze lijst staat 5.1.2e genoemd als cultuurhistorisch waardevol

Deze link:
b_NL.IMRO.0193.BP19012-0002_rb1.pdf (planviewer.nl)

Maar nu komt het:
Dit is een voorontwerp van het parapluplan cultuurhistorie.

In het vastgesteld plan is 5.1.2e opeens geen onderdeel meer van dat parapluplan. En staat het adres ook niet meer benoemd.
Dat zou misschien ook de reden zijn dat het parapluplan cultuurhistorie niet oppopt bij 5.1.2e?

Hoe kan dit?

Was 5.1.2e voorafgaand aan het vastgestelde bestemmingsplan in 2022 wel of niet beschermd?

Het gaat hier om een dwangsombesluit van meer dan een ton, waarbij burgemeester en twee wethouders enorm onder druk komen te staan dus fouten kunnen we niet permitteren.

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 09:32
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: SPOED! Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e

Spoed vraag.

Zie onderstaande mail en ook bijgevoegde mail van 5.1.2e.
Die mail uit 2020 verwijst naar een ruimtelijke plannen die het niet doet.

Ik ben dat stuk met spoed nodig.

Welk stuk is dat?

Waarom zie ik deze niet in ruimtelijke plannen terug?

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 09:31
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: SPOED! Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e,

Jij hebt het over een gebiedsdekkende inventarisatie.
Dit zie ik op ruimtelijke plannen niet terug. Kan jij mij dit aanleveren?
Is dit vastgesteld door de gemeenteraad?
Was dit bekend bij aanvrager 5.1.2e?

Want wat ik nu heb op deze locatie:



In het BV buitengebied is niets geregeld met betrekking tot cultuurhistorie op dit erf.

In het Bestemmingsplan opeens heel erg beschermd.

Daar moet wat tussen zitten.

Dat mis ik.

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 6 december 2023 08:36
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Beste 5.1.2e,

Het is werkelijk ongelofelijk wat de eigenaren met deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij hebben gedaan. Het plan is gewoon uitgevoerd volgens het afgewezen plan. Ik vind het vreemd dat jullie nog zo'n uitgebreide legalisatieprocedure volgen, omdat al voordat het bouwwerk werd gebouwd al vast stond dat het niet vergund kon worden. De aanvrager wist dus heel goed waar hij aan begon. Deze houding kan ik niet goed plaatsen.

Maar om terug te komen op jouw vraag of het afdwingen van riet niet teveel leunt op de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan het volgende.

Voor het buitengebied hebben wij een gebiedsdekkende inventarisatie laten maken door het Oversticht om de nog gave erven in dit gebied in beeld te brengen en te beschermen. Dat is ook nodig omdat het karakteristieke karakter van het buitengebied steeds meer verdwijnt omdat veel boerderijen hun functie verliezen. Daar is in het verleden vaak villabouw voor in de plaats gekomen. Hierdoor wordt het historisch landelijke gebied aangetast. Om de cultuurhistorische waarden te behouden hebben wij deze opgenomen in het bestemmingsplan.

De beoordelingscriteria staan in het bestemmingsplan genoemd:

a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;

b. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;

c. eenheid in verschijningsvorm;

d. bebouwingstypologie;

f. dakvorm en –richting en –helling;

g. gevelkarakteristiek;

h. rooilijnen;

i. historische materialisering en detaillering.

De historische materialisering en detaillering is dus onderdeel van de beoordeling.

Het gaat hier om de historische materialisering. Het oude deel van het erf is oorspronkelijk 19de eeuws. Daarbij past de hoofdvorm van de boerderij met een zadeldak en wolfseinden en een rieten dak. Verder zijn de relatief gesloten zijkanten van de schuur en het relatief gesloten dak van karakteristiek.

Om het cultuurhistorische karakter van het historische erf te handhaven zijn deze componenten van belang. Verder is de ruimtelijke impact ook groot omdat deze woning ook aan het vrije veld grenst.

Als de aanvrager een probleem had gehad met een rieten kap dan had hij dat in bezwaar kenbaar kunnen maken. Dat is niet gebeurd. Overigens geldt dit ook voor de andere planonderdelen die destijds in strijd waren met het bestemmingsplan.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Gemeente Zwolle,Team Erfgoed Zwolle,

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 5 december 2023 15:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>

Onderwerp: Vraag 5.1.2e - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e,

Het adres 5.1.2e zegt jullie vermoedelijk wel iets. Voor dit perceel is de laatste jaren gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan en een grootschalige verbouwing.
Bij de verbouwing is er in afwijking van de verleende omgevingsvergunning gebouwd.
Ik verwijs nu naar de bijlage: constateringsrapport 5.1.2e. Zoals je ziet meerdere afwijkingen van de verleende vergunning. Niet alle afwijkingen zijn vergunningsvrij.

Het grootste probleem is de dakbedekking. Er zijn dakpannen gebruikt terwijl onze welstandscommissie nadrukkelijk had gezegd geen dakpannen. Riet was vereist.
Eerst stonden er dakpannen op tekening, toen is dat veranderd naar riet. En er ligt nu toch dakpannen.
Zie welstand adviezen.

Dus concreet welstand:
1: concept plan met riet – negatief 5.1.2e (tekening Tekening_Ontwerp)
2: ingediend plan met dakpan -negatief – 5.1.2e (tekeningen 16-11-2021)
3: aanpassing plan: -akkoord - 01-12-2021 (op basis van tekeningen 22-11-2021 zoals vergund).

Naar aanleiding van onze constatering zijn wij bezig met een zeer gedegen en uitvoerig onderzoek of het handhaven achterwege kan/moet blijven.
Daarom is een second opinion gevraagd aan Hus en Hiem op basis van de ingediende tekening van 5.1.2e én het constateringsrapport (feitelijke situatie). Onze welstandsadviezen zijn toen niet gedeeld.
Hus en Hiem was overduidelijk: in strijd met redelijke eisen van welstand.

De negatieve adviezen hangen samen aan de cultuurhistorische waarde van het perceel. Zie bestemmingsplan.
Het is nu de vraag aan jullie of het afdwingen van riet niet teveel leunt op deze cultuurhistorische waarden uit het bestemmingsplan gelet op de feitelijke situatie van de omgeving.

Dus simpel gezegd: is het cultuurhistorische in de omgeving niet dusdanig aangetast dat het onredelijk is om hier aan vast te houden?

Anders gezegd: is de feitelijke situatie zoals deze nu is gerealiseerd in deze feitelijke omgeving misschien wel acceptabel of in elk geval niet onacceptabel.

Wij zouden graag op deze drie vragen een antwoord krijgen. Dat overlapt elkaar vanzelfsprekend. Maar we verzoeken om één eenduidig advies.

Wij zullen aan de hand van dit advies mede kunnen bepalen of handhavend optreden ambtelijk geadviseerd wordt aan burgemeester.

Bij vragen graag 5.1.2e bellen (inhoud) of 5.1.2e (procedure).

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

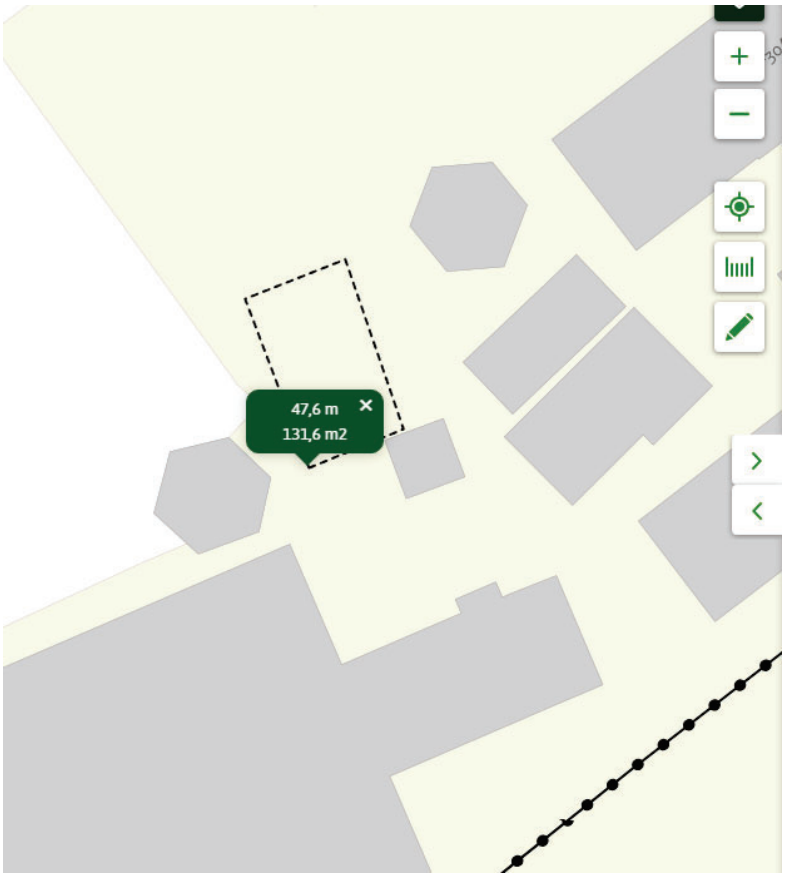
In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

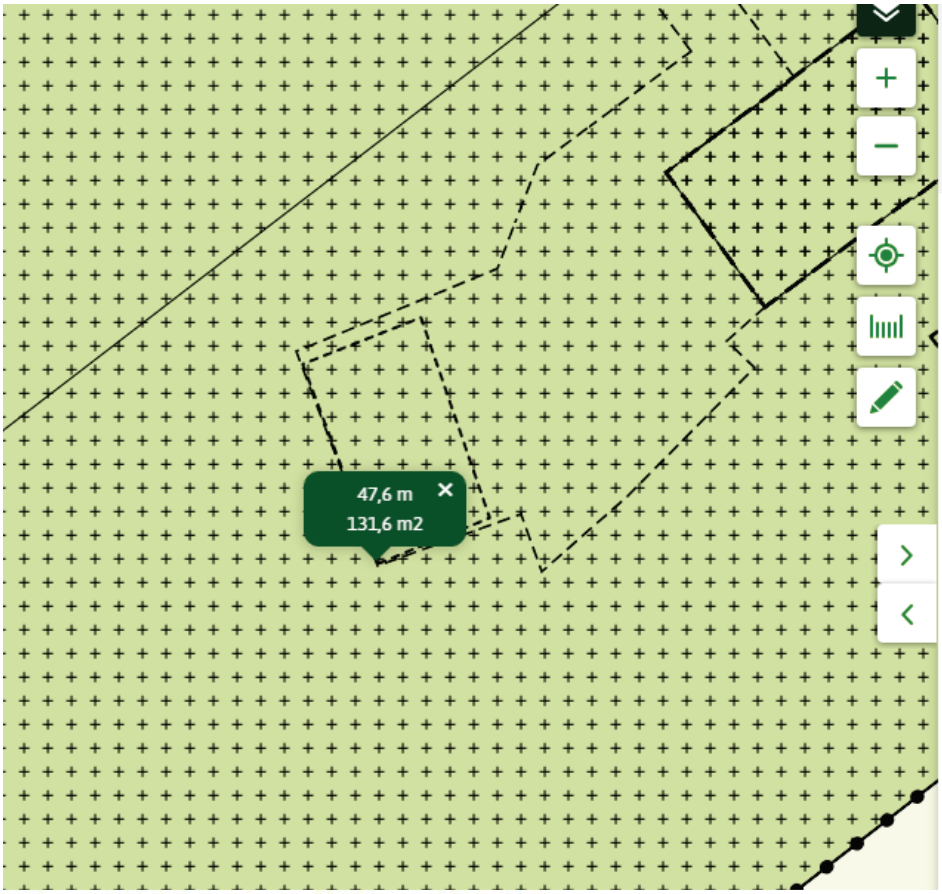
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6

Kapschuur 5.1.2e

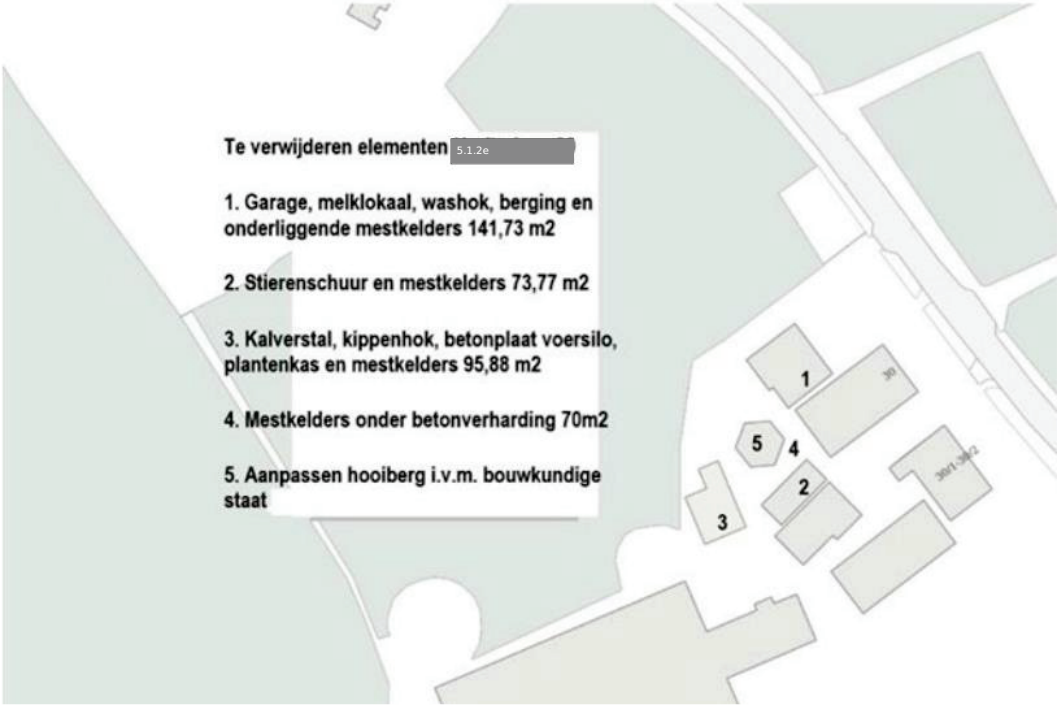
Bestemmingsplan via Regels op de kaart; Buitengebied 5.1.2e

Te bouwen kapschuur waar nu de fundering en de kolommen gebouwd zijn.
Afmetingen 9x15m oppervlak 135m2





Bijlage 1. Lijst met te verwijderen objecten





3.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij een plattelandswoning
Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. een plattelandswoning dient binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning’ te worden gebouwd;
b. de bijbehorende bouwwerken dienen binnen de specifieke bouwaanduiding - zone bijgebouwen ‘specifieke vorm van wonen-voormalige bedrijfswoning‘ te worden gebouwd;
c. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de plattelandswoning mag niet meer dan 310 m² bedragen, waarvan minimaal 60 m² in de vorm van een overkapping zonder wanden dient te worden gebouwd;
d. het aantal woningen binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning plattelandswoning’ mag niet meer dan het op de verbeelding aangeduide ‘maximum aantal wooneenheden’ bedragen;
e. de goot- en bouwhoogte van een plattelandswoning bedraagt niet meer dan de bestaande maatvoering;
f. de goot- en bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken bedragen maximaal 4,0 en 6,0 meter.

Volgens opgave van 5.1.2e wordt de hoogte van de goot 3m en de nok 5m.

Dan past de bouw in het bestemmingsplan.

Vergunningvrij bouwen
Volgens opgave van 5.1.2e is de bouw in oktober 2023 gestart en niet snel gevorderd omdat het weer te slecht was.
Dat zou betekenen dat vergunnigvrij bouwen nog valt onder Wabo en Bor bijlage II
Artikel 3 van Bijlage II zegt;

Artikel 3

[Regeling vervallen per 01-01-2024]

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:

- **1.**een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, (klopt) mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
    - **a.** niet hoger dan 5 m, (klopt)
    - **b.** op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, (klopt)
    - **c.** de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, en (klopt, bedoeld voor opslag en berging materieel/machines)
    - **d.** niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte; (klopt)

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 3/12/2024 3:02:59 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: kostenraming vervangen pannendak voor riet 5.1.2e

5.1.2e,

Voor het vervangen van de dakpannen voor riet en het verwijderen ven de dakkapel hebben we de volgende raming opgesteld;
Afmeting van het dakvlak, beide zijden, is 500m2, de rieten dakbedekking kan gelegd worden voor €110,--/m2, dit is hoog aangehouden in verband met de aanwezigheid van 10 dakramen.

Verwijderen van bestaande dakpannen;	€ 3.000,--
Verwijderen dakkapel en aanhelen van het dak (20m2);	€ 4.500,--
Rieten dakbedekking	€55.000,--
	---------- +
Totaal kostenraming;	€62.500,--

De kosten zijn indicatief, de werkelijke kosten kunnen hiervan afwijken. Hierbij is uitgegaan van een bedrijfsmatige uitvoering in opdracht.
Als men besluit onderdelen zelf uit te voeren, bijvoorbeeld het verwijderen van de dakpannen in eigen beheer, dan zijn de kosten lager.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

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

bericht

Zwolle

Leges omgevingsvergunning

jaar	2021
ingangsdatum	1 januari 2021
datum dossier	28 oktober 2021
dossiernummer	0193ESUITE2351552021
bouwkosten	€ 345.900,00

totale legeskosten € 5.1.2f

Opbouw legeskosten

Activiteiten

2.2.1	Verklaring vergunningsvrij bouwen			€ 5.1.2f
	Vooroverleg / Beoordeling conceptaanvraag			€ 5.1.2f
2.2.2	- Gemeentelijk	€ 5.1.2f		
2.2.2.1	- Welstand	€ 5.1.2f		
	Bouwactiviteiten			€ 5.1.2f
2.3.1	- Gemeentelijk	€ 5.1.2f		
	- Korting i.v.m. groene leges (woningbouw)	€ 5.1.2f		
2.3.1.2	- Welstand	€ 5.1.2f		
2.3.3	- Procedure planologisch strijdig gebruik	€ 5.1.2f		
2.3.2	Aanlegactiviteiten			€ 5.1.2f
2.3.4	Procedure planologisch strijdig gebruik			€ 5.1.2f
2.3.5	In gebruik nemen of gebruiken bouwwerken in relatie tot brandveiligheid			€ 5.1.2f
2.3.6	Monumenten of beschermde stads- of dorpsgezichten			€ 5.1.2f
	- Korting i.v.m. groene leges (monumenten)			€ 5.1.2f
2.3.7	Sloop anders dan bij monumenten / in beschermd stads- of dorpsgezicht			€ 5.1.2f
2.3.8	Aanleggen of veranderen weg / uitweg-inrit			€ 5.1.2f
2.3.9	Kappen aantal bomen -			€ 0,00
	omvang houtwal - m2			
2.3.10	Handelsreclame			€ 5.1.2f
				+

Vermindering

2.4.1	Geen vooroverleg	€ 5.1.2f
2.4.3	Geen vermindering in de leges	€ 5.1.2f
		–
		€ 5.1.2f

Teruggaaf

2.5	Geen teruggaaf in leges	€ 5.1.2f
		–

Totale legeskosten € 11.583,00

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 f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1

From: [redacted]@zwolle.nl>
Sent: 1/9/2025 12:49:54 PM
To: [redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Cc: [redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Subject: Verbouwing [redacted]

Hallo [redacted],

Zie onderstaande mail aan [redacted].
Ik heb even gekeken maar ook jij hebt in de omgeving bouwplannen.

+		-692 dagen (17-02-2023)	Herfterlaan 28A Zwolle Herfterlaan 28...	Actief	[Concept] het verbouwen van de woning met bijgebouwen.	23-.
+		-490 dagen (07-09-2023)	Herfterlaan 81 Zwolle	Actief	[concept] het bouwen van een vrijstaande woning	13-.

Wil jij ook hier goed op letten bij deze bouwplannen?
Als dakpannen kunnen geen probleem, maar dan wel even met zorg onderbouwd.

Bij voorbaat dank!

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 januari 2025 13:48
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: [redacted] - verbouwing

Hallo [redacted]

Jij hebt een en ander in behandeling voor het perceel [redacted]
Een verbouwing en splitsing van een boerderij om in te wonen.

Ik ben niet inhoudelijk in dit dossier gedoken, maar ik wil je vragen om zorgvuldig te zijn met het advies van welstand.

[redacted] hebben wij een zaak met een woonboerderij die gesplitst is en daar moet riet op het dak. Ze hebben een omgevingsvergunning bouw met riet.
Nu gaan we handhavend optreden, want ze hebben dakpannen geplaatst.
Dit ligt politiek heel gevoelig. Het gehele college is betrokken en [redacted] zit hiermee echt in de maag.

De eigenaren kunnen het niet betalen, en een vader van een van de eigenaren is zelfs bang voor de gezondheid van zijn zoon [redacted]

Als hier dakpannen op het dak komen dan moet hier, wel echt heel goed gemotiveerd worden waarom. Als hier dakpannen komen en dat is gewoon logisch dan vraag ik je toch om hier nadrukkelijk bij stil te staan!!!
Wil je dit aub vragen aan welstand?

Alsjeblieft neem het serieus want de eigenaren gaan hier op terug komen als verderop in de straat dakpannen wel mogen.

Bij voorbaat dank.

[redacted]

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

Logboek 5.1.2e **Kapschuur**

Locatie en zaak

Van	5.1.2e
Telefoon	5.1.2e
E-mail	5.1.2e @zwolle.nl
Ons kenmerk	
Datum	5 augustus 2025
Betreft	Het bouwen van een kapschuur zonder omgevingsvergunning
Adres	5.1.2e

Acties

28-02-2024

5.1.2e k trof een nieuw bouwwerk aan op het perceel 5.1.2e. Fundering was gemaakt en de kolommen voor het opgaand werk waren gesteld. Ik heb gesproken met 5.1.2e en later met 5.1.2e. Met de laatste ben ik het terrein opgelopen en heb ik de bouw bekeken. 5.1.2e 5.1.2e verklaart dat dit een kapschuur wordt, aan de voorzijde open en een goothoogte van ca. 3 m en een nokhoogte van nog geen 5m. Hij staat in de plaats van een bestaande kapschuur. Het zou dus vervangende nieuwbouw zijn. Op mijn vraag of dit vergunningvrij zou zijn beaamt zij dat. Ik heb de afmeting uitgepast en kom op globaal 9x15m waarvan 5x9m dichte schuur. Komt neer op 135m2.
Verder hebben we gesproken over de hooiberg waar van ze nog geen uitsluitsel had gekregen van ons. Ik heb toegezegd dat spoedig te regelen.

28-02-2024

5.1.2e met 5.1.2e bekeken of de schuur binnen het bestemmingsplan valt en binnen vereisten voor vergunningvrij bouwen. De conclusie was past niet. Wel voor bouwtechnisch deel, niet voor omgevingsplan technisch deel want gezamenlijke aantal bijgebouwen groter dan 150m2 en niet passen d in bestemmingsplan. Ik heb 5.1.2e gebeld en aangegeven dat we deze conclusie hadden en verzocht om te stoppen met bouwen totdat we e.e.a. volledig uitgezocht hebben. Ze vroeg of 5.1.2e mij daarover mogen bellen zodat zij ertussenuit kon.

29-02-2024

5.1.2e 5.1.2e belt en heeft een verhaal dat wat er nu gebeurt volledig voorbij gaat aan de het beginsel van vertrouwen in de burger en een wantrouwende overheid. Jullie zoeken net zo lang tot je weer een overtredinkje hebt gevonden. Hij beweert dat op basis van het bestemmingsplan de bijgebouwen gebouwd mogen worden tot 310 m2 en herhaalt het verhaal van hun frustratie over de handelswijze van de overheid en de ellende waar ze nu weer in gedompeld worden.

Later op de dag belt hij weer. Hij heeft alles nog eens nagekeken en kan geen andere visie hebben dan vergunningvrij. Ik geef aan dat ik dat nog met onze jurist wil kortsluiten en zeg dat we in week 10 maandag 4-03 of dinsdag 5-03 antwoord hebben.
Hij heeft ook gebeld met 5.1.2e en met 5.1.2e.

5.1.2e belt mij om 17.05 uur hierover. Heb hem bovenstaande uitgelegd. En ook dat we met de wetswijziging aan het stoeien zijn. Hij zal 5.1.2e berichten dat hij met mij contact heeft h=gehad en ma /di antwoord verwacht.

5.1.2e stuur nog een uitgebreide app met dezelfde inhoud.

01-03-2024 5.1.2e ik zoek uit wat bestemmingsplan geeft. Mijn conclusie het past.

04-02-2024 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e bespreken dat start bouw in 2023 was dus Wabo maar handhaving n 2024 dus OW. Daarom stapsgewijs kijken of het bouwwerk past;

1. Bouwtechnische activiteit, akkoord niet hoger dan 3m goot en 5m nok op achtererf.
2. Omgevingsplan bouwactiviteit, akkoord, past is contour bijgebouwen en binnen oppervlakte van 310m2
3. Omgevingsplanactiviteit, zowel bouwen als waarde archeologie en cultuurhistorie. Akkoord, schuur maakt geen deel uit van erfensemble en wordt niet dieper ontgraven van 50 cm.

Dat is telefonisch met 5.1.2e gedeeld en hij gaat akkoord met een terugkoppeling/uitleg die is afgesproken op dinsdag 5 maart 2024 op het Stadskantoor.
In het telefoongesprek zei hij blij te zijn met deze conclusie en ik heb spijt betuigd dat ze een rot weekend hebben gehad hierdoor.

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

Logboek 5.1.2e

Locatie en zaak

Van	5.1.2e
Telefoon	5.1.2e
E-mail	5.1.2e @zwolle.nl
Ons kenmerk	0193ESUITE427792023
Datum	5 augustus 2025
Betreft	Bouwen in afwijking van de omgevngsvergunning
Adres	5.1.2e Zwolle

Acties

01-03-2023	(EvL) ; Geconstateerd dat er is gebouwd in afwijking van de verleende omgevingsvergunning. Niet verder gekeken op verzoek van 5.1.2e en niet binnen geweest. Ook geen foto's gemaakt.
6 -03-2023	(EvL) Afwachten met brief tot gesprek is geweest op verzoek van 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e.
22 mei 2023	(EvL not) gesprek bestuurlijk is geweest met wethouder Rots directeur 5.1.2e en afdelingshoofd 5.1.2e.
24-05-2023	(EvL not) 5.1.2e heeft hooiberg gecheckt. Is een bouwval overleg met mon.zorg.
7-06-2023	(EvL no) Eindcontrole bezoek op afspraak
9-06-2023	(EvL not) second opinion opvragen bij Hûs en Hiem info bij 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
6-07-2023	(EvL not) second opinion aanvraag verstuurd en offerte is getekend geretourneerd. Nog aanvullende vragen gehad van 5.1.2e 5.1.2e. Hij verbaasde zich erover dat de omdchrijving va de cultuurhistorische waarde ook de hooiberg omvat, maar dat de zelfde waarde op het bestemmingspolan alleen om de boerderij is gelegd. Juridisch niet juist. Zij beoordelen de vraag alsof het een "nieuwe" aanvraag omvat. Dus niet uitgaand van wat er na de vergunning verlening is gebouwd.
20-10-2023	(EvL not) update gestuurd van het proces tot nu met mededeling over second opinion en gevolgen opname juni.
05-06-2024	(EvL not) bericht over hooiberg gestuurd en beantwoord door 5.1.2e. Het antwoord raak kant noch wal. Ik ben het zuigende zielig doen vanuit een structureel wantrouwen naar de domme ambtenaar nu helemaal zat.

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 6/18/2024 2:23:53 PM
To: "Snijders, Peter" <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>, "Rots, Gerdien" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "Bestuurssecretariaat Burgemeester" <5.1.2e@zwolle.nl>, "Bestuurssecretariaat Rots" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Gesprek inzake 5.1.2e (bouwen in afwijking vergunning/pannendak)

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Vanmiddag hebben 5.1.2e, 5.1.2e en ik een gesprek gevoerd met 5.1.2e en 5.1.2e inzake 5.1.2e. De verbouw van de woonboerderij waarbij er grootschalig is gebouwd in afwijking van de vergunning. Waarbij er onder andere dakpannen zijn gelegd in plaats van riet.
Ik wil jullie graag kort op de hoogte brengen.

Het gesprek was, zoals verwacht, emotioneel beladen. Het gesprek begon (te) persoonlijk, maar is uiteindelijk wel inhoudelijk geworden. Wij hebben ons voorgenomen standpunt kunnen toelichten.
5.1.2e heeft uitgelegd hoe de verbouwing (en de vergunning) in zijn beleving is gelopen. Volgens 5.1.2e is in het begin van het gehele proces het bouwplan met dakpannen akkoord bevonden door de gemeente.

Wij hebben dit anders ervaren, en herkennen dit niet in ons dossier, maar hebben 5.1.2e de mogelijkheid geboden om dit aan te tonen. Vanzelfsprekend zullen wij ook alles nog eens nagaan.
5.1.2e gaf tijdens het gesprek aan dat hij 5.1.2e en/of 5.1.2e zou gaan bellen. Dit omdat hij niet begrijpt dat een bestuursorgaan deze stappen overwegen kan. Wellicht heeft hij dit uit emotie gezegd, maar dan zijn jullie op de hoogte.

Het gespreksverslag, en de uitkomsten van hetgeen 5.1.2e nog aanlevert, zullen wij met jullie delen wanneer dit bekend is.

Fijne dag,

5.1.2e

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 12/2/2021 3:29:51 PM
To: "5.1.2e | Bouwtektuur" <5.1.2e@bouwtektuur.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: 5.1.2e: 0193ESUITE2351552021

Geachte 5.1.2e, beste 5.1.2e,

In de bijlage het door ons ontvangen advies van onze welstands-/monumentencommissie Het Oversticht.

Team monumentenzorg heeft als volgt geoordeeld op het ingediende plan met revisie F datum 22 november2021:
De bestaande boerderij wordt opnieuw opgebouwd met een hoofdvorm die grotendeels gelijk blijft aan de bestaande vorm. Het onderscheid tussen het woon en bedrijfsgedeelte blijft zichtbaar in de zijgevels. De voormalige boerderij krijgt weer een rieten dak met een relatief gesloten dakvlak. De bestaande voorgevel blijft bestaan. Hiermee schaadt de te herbouwen boerderij de cultuurhistorische waarden ter plaatse slechts in geringe mate.
Wij gaan akkoord met dit bouwplan.

Zoals telefonisch besproken ontvang ik nog de foto's van de toe te passen gevelsteen en hoor ik zo spoedig mogelijk wanneer wij de constructieve gegevens kunnen verwachten. We zetten ons nog steeds in voor de deadline van eind volgende week, maar dan moeten we wel weten hoe het staat met de constructieve gegevens.

Vervangen riet voor dakpannen
Naar aanleiding van het gesprek op 11 november 2021 heb ik de vraag of het mogelijk is om vergunningvrij het riet direct te vervangen voor dakpannen voorgelegd aan onze juristen.
De conclusie is dat dit niet mogelijk is. Veranderingen op basis van artikel 3, onderdeel 8, mogen niet direct bij de nieuwbouw worden meegenomen.
De overheid heeft de vraag beantwoord: Vraag 647 | Veelgestelde vragen Helpdesk Bouwregelgeving en Brandveilig gebruik (helpdeskbouwregels.nl)

Mochten er verder nog vragen zijn, dan kunt u mij bellen of mailen. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Afwezig op woensdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Het Oversticht

welstands-/monumentencommissie

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zwolle
Afd. Fysieke Leefomgeving, Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 1 december 2021

Ons Kenmerk: R19085-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2351552021
OLO-nummer:
Betreft: herbouwen van de boerderij
Adres: 5.1.2e

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het herbouwen van de boerderij is op 29 november 2021 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer R18815-2021.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand aangewezen als cultuurhistorisch waardenvol.

REDENGEVENDE BESCHRIJVING
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur: Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen: Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria voor monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten van belang:

- *De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.*
- *Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.*
- *Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.*

Beleid

- *Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.*
- *Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.*

BEVINDINGEN De aanvraag betreft de herbouw van de woonboerderij voor de verbouw naar twee zelfstandige wooneenheden. Alleen de voorgevel blijft overeind bij de herbouw.
De voorgestelde wijzigingen betreffen vooral de rechterzijgevel.
Bij de herbouw blijft de oorspronkelijke hoofdvorm van de boerderij behouden en ook de dakbedekking van de kap blijft riet.
De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (met uitzondering van het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).
In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis en worden de twee stalramen voorzien van glas.
Het aantal dakramen gaat van acht bestaande naar vijf meer staande modellen.
In de rechtergevel komen twee opwippers voor de toegang naar beide woningen, een extra raam in het voorhuis en twee stalramen worden vergroot. De gesloten gave kap krijgt hier zes dakramen.
De boerderij blijft in hoofdvorm en uitstraling voldoende in tact om tot een positief advies te komen. Een aanvulling is om ook de bestaande staldeuren in de linkergevel te behouden en openstaand te houden.
De commissie geeft mee om nog naar het aantal dakramen te kijken en de repeterende plaatsing. Hier is met enige aanpassing nog iets minder ingrepen in het dak mogelijk wat meer tegemoet komt aan de benoemde waarde van de gesloten kap. Verder ziet zij nog een gevelsteen tegemoet ter beoordeling.

CONCLUSIE **De commissie concludeert dat het ingediende plan geen monumentale waarden schaadt en tevens niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

Hoogachtend,

5.1.2e

ir. T. Stahlie-Biersteker, secretaris

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 3/6/2023 9:14:03 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@home.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: herbouw van de boerderij aan 5.1.2e

Beste 5.1.2e,
Dank voor uw reactie met uiteenzetting.
Ik heb op voorhand al even contact gezocht met 5.1.2e, Hij blijkt tot 3 april op vakantie te zijn. Een afspraak met hem erbij gaat op korte termijn niet lukken.
Mijn idee is om uw voorstel in tweeën te splitsen.
Mijn doel in eerste instantie is een “droge “ constatering van de situatie zoals nu is gerealiseerd. Daarna kunnen we dan op basis daarvan het gesprek aangaan voor een vervolg, in aanwezigheid van 5.1.2e, als hij daartoe bereid is. Ook is het mogelijk op grond van de constatering het resultaat vast voor te leggen aan de welstandcommissie, die hierover een advies moet geven in het kader van het te volgen traject.
Ik heb al gezien zoals u aangeeft dat er geen riet op het dak is gekomen en dat de zijgevel anders is uitgevoerd dan op de vergunning-tekeningen staat.
Bouwen in afwijking van de verleende omgevingsvergunning is niet vrijblijvend.
Daarom stel ik u voor om voor deze week een afspraak te maken om vast te leggen wat de huidige stand van zaken van de boerderij is. Bedoeld als eindbezoek van het vergunning-traject. Ik wil graag een beeld hebben van wat is uitgevoerd en of dat verder past binnen de verleende vergunning en de bouwregelgeving, dit aanvullend op wat ik woensdag j.l. al heb gezien. Ik kijk dan bijvoorbeeld naar ventilatie en de brandveiligheidsaspecten en maak foto’s van het exterieur en indien noodzakelijk ook van binnen.
De volgende stap zal zijn dat we het te volgen traject uitwerken aan de hand van de constatering en u daarover informeren, eventueel in aanwezigheid van de door u genoemde heren.
Ik reken op uw medewerking.
De mogelijkheden die ik in mijn agenda heb voor deze week zijn;
Dinsdag 7-03 van 14.00u tot 17.00u,
Woensdag 8-03 van 13.00u tot 16.00u,
Donderdag 9-03 tussen 13.00u en 15.00u
Vrijdag 10-03 nog de hele dag.
De duur van het bezoek zal zeker niet langer dan een uur zijn.
Hoor graag wat u past.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@home.nl>
Verzonden: maandag 6 maart 2023 09:13
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e@home.nl
Onderwerp: RE: herbouw van de boerderij aan 5.1.2e

Geachte 5.1.2e,
Ik had inderdaad van 5.1.2e gehoord dat u op bezoek bent geweest. Vanwege drukke werkzaamheden was ik zelf niet aanwezig.
Het klopt wat u geconstateerd hebt., Er ligt geen riet op het dak, en dat is eenvoudig te verklaren.
Ik ben blij dat we bij de start en tijdens de bouw aan verschillende scenario<s hebben gedacht.
Als dan A niet lukt door wat voor reden dan ook moet je uitwijken naar B. En ik moet zeggen, dit heeft goed uitgepakt. Bij navraag in de buurt hoor ik alleen maar positieve reacties.

emoties naar boven.
Dit alles heeft te maken met het taaie voorafgaand proces.
Uiteindelijk zijn we tijdens dit proces goed bijgestaan door 5.1.2e van de gemeente Zwolle en gemeenteraadslid 5.1.2e .
We willen graag voorkomen dat er aan het eind van het proces een obstakel komt, dat wij in allerlei procedures verwikkeld raken, waarbij wij als burgers weer machteloos toezien.
Daarom wil ik graag deze heren aanwezig zien tesamen met 5.1.2e , tijdens ons gesprek.
Ik wil wel actie ondernemen om de agenda's op elkaar af te stemmen, waarop ik u dan bericht.
In afwachting op uw antwoord,
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e [mailto:5.1.2e @zwolle.nl]
Verzonden: woensdag 1 maart 2023 16:38
Aan: 5.1.2e @home.nl
CC: 5.1.2e
Onderwerp: herbouw van de boerderij aan 5.1.2e
Beste 5.1.2e ,
Vanmiddag ben ik voor een eindcontrole bij de boerderij geweest om te constateren of alles volgens de verleende vergunning was verlopen.
Ik heb in eerste instantie niemand getroffen totdat 5.1.2e de deur van het achterhuis open deed. We hebben een gesprek gehad.
Daarin heb ik tot mijn spijt moeten constateren dat er gebouwd is in afwijking van de verleende vergunning.
Het lijkt alsof de aannemer de verkeerde tekening heeft gehanteerd.
De uitvoering lijkt namelijk op de plantekening die als eerste is ingediend. De tekening die bij de verleende vergunning hoort, geeft aan dat er een rieten kap wordt gebouwd met zogenaamde "opwippers" in het dakvoet voor de toegangen in de rechterzijgevel.
5.1.2e gaf aan dat hij graag wil dat ik met u een afspraak maak voor een constatering en dan ook foto's maak van de huidige situatie.
Kunt u aangeven wanneer dat voor u zou schikken?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 6/21/2023 12:18:43 PM
To: "5.1.2e (5.1.2e@hetoversticht.nl)" <5.1.2e (5.1.2e@hetoversticht.nl)>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: aanvraag second opinion 5.1.2e

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,

Het project aan 5.1.2e, de herbouwde boerderij met het pannendak , is nog steeds in behandeling. De wethouder en directeur Fysieke Leefomgeving zijn er nu zelfs bij betrokken.
Er is een gesprek geweest met hen en de eigenaren over het proces om tot een vergunning te komen. Daarnaast is door de wethouder benoemd dat de afwijking van de verleende vergunning los staat van het voorgaande verleningsproces. In dat gesprek is door de wethouder toegezegd dat we een second opinion willen vragen voor een welstand advies.
Ik heb daarover contact met Hûs en Hiem.

Het leek ons goed om jullie hierover te informeren.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 12/5/2024 1:15:31 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Dag 5.1.2e, 5.1.2e,

Vanzelfsprekend staan wij hier graag bij stil. In samenspraak met 5.1.2e hebben wij bijgevoegde overzicht gemaakt.

Het ene zal belangrijker zijn dan het andere, maar we wilden graag compleet zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Jurist team Omgevingsrecht

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planologie, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 2 december 2024 15:38
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Hoi 5.1.2e,

Zie onderstaande vraag. Kan jij dat A4je maken?

Groet
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 2 december 2024 15:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; Bestuurssecretariaat Burgemeester <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Hallo 5.1.2e, kun jij een kort a4rje maken met hoe we al de menselijke maat toepassen. En dan graag mailen aan secretariaat

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: Monday, December 2, 2024 3:29:37 PM
Aan: Bestuurssecretariaat Burgemeester <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Ha 5.1.2e,

Vanmorgen heb ik telefonisch contact gehad met 5.1.2e en hij maakt graag van de gelegenheid gebruik. Hij wil in het bijzonder ingaan op de “menselijke maat” waar de gemeente zich zo op voorstaat, aldus 5.1.2e.

Tot zover,

Met groet,

5.1.2e

Van: Bestuurssecretariaat Burgemeester <5.1.2euurssecretaria5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 27 november 2024 13:26
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; Bestuurssecretariaat Burgemeester <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Hallo 5.1.2e,

Ik heb je een vergaderverzoek gestuurd voor donderdag 19 december, 10.45-11.00 uur vooroverleg en voor 11.00 uur met 5.1.2e.
Wil jij 5.1.2e uitnodigen voor donderdag 19 december, 11.00-11.30 uur op het stadhuis?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e,
bestuurssecretariaat burgemeester Snijders

Gemeente Zwolle, afdeling ondersteuning
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA, Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle
☎ 038 498 22 22 of 5.1.2e
@ bestuurssecretariaat.burgemeester@zwolle.nl
Werkdagen: ma-di-wo-do
(vrijdag: 5.1.2e)

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: Tuesday, November 26, 2024 5:32:50 PM
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Prima ik zie de uitnodiging wel (vrijdagen lukt mij overigens echt niet, dus graag ma, di,wo of donderdag

Groet
5.1.2e

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag, november 26, 2024 11:22
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; Snijders, Peter <5.1.2e Snijders@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Hallo 5.1.2e,

Gisteren even kort in PFO gesproken en 5.1.2e toch wel bereid voor een kort overleg met 5.1.2e .
Wat hem betreft niet langer dan een half uur en dan graag in aanwezigheid van jou.
Ervoor een kwartiertje afstemming tussen jou en 5.1.2e
Wel goed om de verwachtingen te managen, want 5.1.2e zal de eerdere lijn zoals we die bespraken gewoon ook in dit gesprek handhaven.

Zal ik het bestuurssecretariaat vragen die in te plannen, dit zal nog een uitdaging worden voor de korte termijn

Gemeente Zwolle

5.1.2e
bestuursadviseur burgemeester Peter Snijders, bestuurssecretaris college van B&W

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
:
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 22 november 2024 10:46
Aan: Snijders, Peter <5.1.2e Snijders@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e ivm handhavingstraject

Goedemorgen 5.1.2e,

Recent is hebben we in het pfo op maandagmorgen stilgestaan bij de voorgenomen handhaving vanwege de verbouw van de woning 5.1.2e (fam 5.1.2e). In vervolg op dat gesprek is het eerste telefonisch contact met 5.1.2e gelegd, dit met

handhavingsactie en melding dat zij binnenkort een brief van ons ontvangen.

In dat gesprek heeft 5.1.2e nadrukkelijk gevraagd om eerst een gesprek met u als burgemeester en bestuurlijk primair verantwoordelijk voor dit handhavingstraject. In de onderstaande mail is een weergave van dat gesprek opgenomen.

Ondanks dat het gesprek naar verwachting geen andere uitkomst zal hebben dan vooraf ingeschat, is het toch van belang dat u aangeeft of u in dit geval op het verzoek van 5.1.2e wilt ingaan. Naast de inhoudelijke afweging zijn er natuurlijk ook andere bestuurlijke argumenten die maken of u al dan niet openstaat voor een dergelijk gesprek.

Wilt u laten weten of u openstaat voor een dergelijk gesprek met 5.1.2e. Indien behoefte is om vooraf mondeling nog van gedachten te wisselen, dan hoor ik dat graag.

Met groet,

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Manager afdeling Ruimtelijke Planvorming

Gemeente Zwolle, ZWPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ 5.1.2e

@ 5.1.2e@Zwolle.nl

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 20 november 2024 17:31
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek 5.1.2e

Beste 5.1.2e,

Ik heb gebeld met 5.1.2e voor een afspraak inzake 5.1.2e. Ik heb hem uitgenodigd voor een gesprek waarin we hem en 5.1.2e willen uitnodigen om te vertellen waarom we toch het handhavingstraject door willen zetten, ondanks de argumenten die door 5.1.2e onderbouwd zijn aangegeven.

door te zetten.
Hij reageerde nogal cynisch en verwijt de gemeente dat die twee gezinnen de vernieling in helpt. De korte samenvatting, om hier niet te diep op verdere emotionele en verwijtende woorden in te gaan.

5.1.2e heeft daarop de wens geuit dat hij graag de Burgemeester bij het gesprek zou willen hebben om hem te vragen; waarom gaan jullie toch door? 5.1.2e wilde dan ook een heldere uitleg waarom de gemeente wel fouten mag maken (5.1.2e haalde de school Mozaïek aan).
Ambtelijk zien wij hierin geen toegevoegde waarde omdat er dan op emotie wordt gespeeld.
Het staat 5.1.2e en 5.1.2e natuurlijk vrij om het gesprek aan te gaan, maar inhoudelijk zal dit (zonder gekke sprongen van het bestuur) niet tot andere uitkomsten leiden.
Wij zijn er ook zeker van dat 5.1.2e en 5.1.2e zich terdege bewust zijn van de gevolgen van dit besluit. Dit zouden wij tijdens het gesprek ook kunnen benadrukken.

5.1.2e zal Snijders ook met zijn Linkdin pagina confronteren (hij bedoelt waarschijnlijk het bericht over “de menselijke maat”: waarin 5.1.2e aangeeft om creatief te blijven denken als regels knellen. ca. 1 maand geleden) en vragen hoe dat te rijmen valt met dit traject.

5.1.2e en ik willen graag advies hoe om te gaan met dit verzoek. Zou jij dit verzoek willen bespreken met het bestuurssecretariaat?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, VTH Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Menselijke maat in het dossier 5.1.2e
Gesprek met 5.1.2e **en** 5.1.2e

Tijdens het gesprek met 5.1.2e *en* 5.1.2e *omtrent de verbouw in afwijking van de verleende vergunning op het perceel* 5.1.2e *zal de menselijke maat centraal staan. In dit dossier is veelvuldig gehandeld met de menselijke maat. Hieronder een overzicht.*

1: Sloopmelding – laten voor wat het is
In 2021 constateerden wij dat er gesloopt werd zonder toereikende sloopmelding. Er werd meer gesloopt dan vooraf aangegeven. De Omgevingsdienst heeft dit opgepakt, maar niet doorgezet (strafrecht). Het kwaad was al geschied en bij het bouwafval zat geen asbest. Wij hebben uit coulance ook niet gevraagd om een nieuwe sloopmelding. Dat zou een papieren tijger zijn.

2: Bouwstop snel opgeheven en doorlooptijd vergunning
11 oktober 2021 bouwstop opgelegd omdat men begonnen was met de bouw terwijl er nog geen vergunning was verleend. Op diezelfde dag is door 5.1.2e op locatie met de eigenaren gesproken over deze bouwstop, waarbij door 5.1.2e goed geluisterd is en uitgelegd waarom wij zo handelen. Op 28 oktober 2021 ontvingen wij de aanvraag omgevingsvergunning voor de herbouw van de dubbele woonboerderij. Deze vergunning is door grote inzet van onze kant op 9 december 2021 verleend. Deze doorlooptijd is voor dergelijke vergunning kort. Dit kwam mede door inzet van 5.1.2e en gesprekken met de aanvrager. Na vergunningverlening is de bouwstop meteen opgeheven.

3: Er werd al gewoond zonder planologische goedkeuring
Wij hebben niet opgetreden tegen het bewonen van het perceel door de families ondanks dat dit planologisch nog niet mocht. Ze hadden het perceel al gekocht voorafgaand aan de hele procedure. Ook hebben wij geen vergunning afgedwongen voor de tijdelijke huisvesting op locatie

4: We hebben zowel de adviseur als de families meegenomen in het proces
Uit ons archief volgt dat de procedure lang ingewikkeld werd bevonden. We hebben zowel de familie als de gemachtigde meegenomen in het proces. Zowel tijdens de bestemmingsplanprocedure, de vergunningprocedure als de handhavingsprocedure. Ook hebben wij 5.1.2e uitgenodigd op kantoor om een situatie m.b.t vergunningsvrij bouwen uit te leggen.

5: Gesprek op locatie met wethouder Rots 23 mei 2023
Op verzoek van de familie 5.1.2e heeft op locatie 5.1.2e een gesprek plaatsgevonden over de procedure en de geconstateerde afwijkingen m.b.t. de vergunning. Tijdens dit gesprek waren 5.1.2e en 5.1.2e ook aanwezig.

6: Uitvoerig legalisatieonderzoek
Alle geconstateerde overtredingen zijn zeer nauwkeurig bekeken. Tijdens het gesprek van 23 mei 2023 is beloofd dat een second-opinion aangevraagd zou worden bij een andere welstandadviseur i.v.m. het ingrijpende karakter (dak en dakkapel). Dit is dan ook gebeurd. Welstandadviseur uit Friesland hebben wij meermaals bevraagd over het dossier, maar komt tot dezelfde conclusie als onze eigen welstandadviseur.

7: Wij handhaven op slechts een klein deel van de geconstateerde afwijkingen
De bouw van de boerderij wijkt veel af van de vergunde situatie. Grotendeels achten wij deze wijzigingen vergunningsvrij, deels achten wij legalisatie mogelijk. Alleen het dak en de dakkapel achten wij handhaven noodzakelijk.

8: Aankondiging handhaving in een gesprek
Wij nemen uitvoerig de tijd voor de communicatie voorafgaand aan de eerste handhaving brief. Er heeft een eerste gesprek plaatsgevonden met de families, het afdelingshoofd, de toezichthouder en een juridisch ondersteuner. Daarna heeft de familie de mogelijkheid gekregen om uitvoerig

schriftelijk hun verhaal te doen. Dit schrijven met onderbouwing heeft niet tot een ander standpunt geleid.

9: Het bestuur is betrokken
Ondanks het mandaat van de vakafdeling is vanwege het ingrijpende karakter van de zaak het bestuur vroegtijdig betrokken. Zorgvuldigheid voorop.

10: Wij hebben rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden
Wij hebben tijdens het proces rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden. Zo hebben we uitvoerig contact gehad met de beide families ondanks dat er een gemachtigde ingeschakeld was, communiceren wij op verzoek van de familie 5.1.2e met 5.1.2e en is de procedure op pauze gezet door de komst van een kind en.

11: Zienswijze
Normaliter geven wij overtreders twee weken de tijd om een zienswijze in te dienen na een vooraankondiging last onder dwangsom. Wij hebben ervoor gekozen om de handhaving aan te kondigen door eerst in gesprek te treden en geven wij de familie 6 weken de tijd voor het indienen van een schriftelijke zienswijze na de vooraankondiging last onder dwangsom.

12: Voorgenomen begunstigingstermijn 1 jaar
Wij zijn voornemens om de termijn tot het herstel van de overtreding (vervangen dak en verwijderen dakkapel) op één jaar vast te stellen. Dit is gebruikelijk een stuk korter. Ook denken wij mee als het niet lukt binnen één jaar.

13: Hooiberg
Monumentenzorg wil de bestaande hooiberg behouden i.v.m. het erfensemble, slopen niet akkoord. De staat van de hooiberg is slecht volgens onze constructeur. Gelet op de andere zaken die spelen geven wij de familie ruimschoots de tijd om met een plan te komen voor deze hooiberg met als uitgangspunt: zoveel mogelijk behoud.

14: Tijd
Tijdens het gehele proces is tijd, en soms veel tijd, gegund om tot een volgende stap in het proces te komen. Er is constant gelegenheid gegeven om visies met ons te delen en om in gesprek te gaan.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Menselijke maat in het dossier 5.1.2e
Gesprek met 5.1.2e **en** 5.1.2e

Tijdens het gesprek met 5.1.2e *en* 5.1.2e *omtrent de verbouw in afwijking van de verleende vergunning op het perceel* 5.1.2e *zal de menselijke maat centraal staan. In dit dossier is veelvuldig gehandeld met de menselijke maat. Hieronder een overzicht.*

1: Sloopmelding – laten voor wat het is
In 2021 constateerden wij dat er gesloopt werd zonder toereikende sloopmelding. Er werd meer gesloopt dan vooraf aangegeven. De Omgevingsdienst heeft dit opgepakt, maar niet doorgezet (strafrecht). Het kwaad was al geschied en bij het bouwafval zat geen asbest. Wij hebben uit coulance ook niet gevraagd om een nieuwe sloopmelding. Dat zou een papieren tijger zijn.

2: Bouwstop snel opgeheven en doorlooptijd vergunning
11 oktober 2021 bouwstop opgelegd omdat men begonnen was met de bouw terwijl er nog geen vergunning was verleend. Op diezelfde dag is door 5.1.2e op locatie met de eigenaren gesproken over deze bouwstop, waarbij door 5.1.2e goed geluisterd is en uitgelegd waarom wij zo handelen. Op 28 oktober 2021 ontvingen wij de aanvraag omgevingsvergunning voor de herbouw van de dubbele woonboerderij. Deze vergunning is door grote inzet van onze kant op 9 december 2021 verleend. Deze doorlooptijd is voor dergelijke vergunning kort. Dit kwam mede door inzet van 5.1.2e en gesprekken met de aanvrager. Na vergunningverlening is de bouwstop meteen opgeheven.

3: Er werd al gewoond zonder planologische goedkeuring
Wij hebben niet opgetreden tegen het bewonen van het perceel door de families ondanks dat dit planologisch nog niet mocht. Ze hadden het perceel al gekocht voorafgaand aan de hele procedure. Ook hebben wij geen vergunning afgedwongen voor de tijdelijke huisvesting op locatie

4: We hebben zowel de adviseur als de families meegenomen in het proces
Uit ons archief volgt dat de procedure lang ingewikkeld werd bevonden. We hebben zowel de familie als de gemachtigde meegenomen in het proces. Zowel tijdens de bestemmingsplanprocedure, de vergunningprocedure als de handhavingsprocedure. Ook hebben wij 5.1.2e uitgenodigd op kantoor om een situatie m.b.t vergunningsvrij bouwen uit te leggen.

5: Gesprek op locatie met wethouder Rots 23 mei 2023
Op verzoek van de familie 5.1.2e heeft op locatie 5.1.2e een gesprek plaatsgevonden over de procedure en de geconstateerde afwijkingen m.b.t. de vergunning. Tijdens dit gesprek waren 5.1.2e en 5.1.2e ook aanwezig.

6: Uitvoerig legalisatieonderzoek
Alle geconstateerde overtredingen zijn zeer nauwkeurig bekeken. Tijdens het gesprek van 23 mei 2023 is beloofd dat een second-opinion aangevraagd zou worden bij een andere welstandadviseur i.v.m. het ingrijpende karakter (dak en dakkapel). Dit is dan ook gebeurd. Welstandadviseur uit Friesland hebben wij meermaals bevraagd over het dossier, maar komt tot dezelfde conclusie als onze eigen welstandadviseur.

7: Wij handhaven op slechts een klein deel van de geconstateerde afwijkingen
De bouw van de boerderij wijkt veel af van de vergunde situatie. Grotendeels achten wij deze wijzigingen vergunningsvrij, deels achten wij legalisatie mogelijk. Alleen het dak en de dakkapel achten wij handhaven noodzakelijk.

8: Aankondiging handhaving in een gesprek
Wij nemen uitvoerig de tijd voor de communicatie voorafgaand aan de eerste handhaving brief. Er heeft een eerste gesprek plaatsgevonden met de families, het afdelingshoofd, de toezichthouder en een juridisch ondersteuner. Daarna heeft de familie de mogelijkheid gekregen om uitvoerig

schriftelijk hun verhaal te doen. Dit schrijven met onderbouwing heeft niet tot een ander standpunt geleid.

9: Het bestuur is betrokken
Ondanks het mandaat van de vakafdeling is vanwege het ingrijpende karakter van de zaak het bestuur vroegtijdig betrokken. Zorgvuldigheid voorop.

10: Wij hebben rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden
Wij hebben tijdens het proces rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden. Zo hebben we uitvoerig contact gehad met de beide families ondanks dat er een gemachtigde ingeschakeld was, communiceren wij op verzoek van de familie 5.1.2e met 5.1.2e en is de procedure op pauze gezet door de komst van een kind en.

11: Zienswijze
Normaliter geven wij overtreders twee weken de tijd om een zienswijze in te dienen na een vooraankondiging last onder dwangsom. Wij hebben ervoor gekozen om de handhaving aan te kondigen door eerst in gesprek te treden en geven wij de familie 6 weken de tijd voor het indienen van een schriftelijke zienswijze na de vooraankondiging last onder dwangsom.

12: Voorgenomen begunstigingstermijn 1 jaar
Wij zijn voornemens om de termijn tot het herstel van de overtreding (vervangen dak en verwijderen dakkapel) op één jaar vast te stellen. Dit is gebruikelijk een stuk korter. Ook denken wij mee als het niet lukt binnen één jaar.

13: Hooiberg
Monumentenzorg wil de bestaande hooiberg behouden i.v.m. het erfensemble, slopen niet akkoord. De staat van de hooiberg is slecht volgens onze constructeur. Gelet op de andere zaken die spelen geven wij de familie ruimschoots de tijd om met een plan te komen voor deze hooiberg met als uitgangspunt: zoveel mogelijk behoud.

14: Tijd
Tijdens het gehele proces is tijd, en soms veel tijd, gegund om tot een volgende stap in het proces te komen. Er is constant gelegenheid gegeven om visies met ons te delen en om in gesprek te gaan.

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

Menselijke maat in het dossier 5.1.2e
Gesprek met 5.1.2e **en** 5.1.2e

Tijdens het gesprek met 5.1.2e *en* 5.1.2e *omtrent de verbouw in afwijking van de verleende vergunning op het perceel* 5.1.2e *zal de menselijke maat centraal staan. In dit dossier is veelvuldig gehandeld met de menselijke maat. Hieronder een overzicht.*

1: Sloopmelding – laten voor wat het is
In 2021 constateerden wij dat er gesloopt werd zonder toereikende sloopmelding. Er werd meer gesloopt dan vooraf aangegeven. De Omgevingsdienst heeft dit opgepakt, maar niet doorgezet (strafrecht). Het kwaad was al geschied en bij het bouwafval zat geen asbest. Wij hebben uit coulance ook niet gevraagd om een nieuwe sloopmelding. Dat zou een papieren tijger zijn.

2: Bouwstop snel opgeheven en doorlooptijd vergunning
11 oktober 2021 bouwstop opgelegd omdat men begonnen was met de bouw terwijl er nog geen vergunning was verleend. Op diezelfde dag is door 5.1.2e op locatie met de eigenaren gesproken over deze bouwstop, waarbij door 5.1.2e goed geluisterd is en uitgelegd waarom wij zo handelen. Op 28 oktober 2021 ontvingen wij de aanvraag omgevingsvergunning voor de herbouw van de dubbele woonboerderij. Deze vergunning is door grote inzet van onze kant op 9 december 2021 verleend. Deze doorlooptijd is voor dergelijke vergunning kort. Dit kwam mede door inzet van 5.1.2e en gesprekken met de aanvrager. Na vergunningverlening is de bouwstop meteen opgeheven.

3: Er werd al gewoond zonder planologische goedkeuring
Wij hebben niet opgetreden tegen het bewonen van het perceel door de families ondanks dat dit planologisch nog niet mocht. Ze hadden het perceel al gekocht voorafgaand aan de hele procedure. Ook hebben wij geen vergunning afgedwongen voor de tijdelijke huisvesting op locatie

4: We hebben zowel de adviseur als de families meegenomen in het proces
Uit ons archief volgt dat de procedure lang ingewikkeld werd bevonden. We hebben zowel de familie als de gemachtigde meegenomen in het proces. Zowel tijdens de bestemmingsplanprocedure, de vergunningprocedure als de handhavingsprocedure. Ook hebben wij 5.1.2e uitgenodigd op kantoor om een situatie m.b.t vergunningsvrij bouwen uit te leggen.

5: Gesprek op locatie met wethouder Rots 23 mei 2023
Op verzoek van de familie 5.1.2e heeft op locatie 5.1.2e een gesprek plaatsgevonden over de procedure en de geconstateerde afwijkingen m.b.t. de vergunning. Tijdens dit gesprek waren 5.1.2e en 5.1.2e ook aanwezig.

6: Uitvoerig legalisatieonderzoek
Alle geconstateerde overtredingen zijn zeer nauwkeurig bekeken. Tijdens het gesprek van 23 mei 2023 is beloofd dat een second-opinion aangevraagd zou worden bij een andere welstandadviseur i.v.m. het ingrijpende karakter (dak en dakkapel). Dit is dan ook gebeurd. Welstandadviseur uit Friesland hebben wij meermaals bevraagd over het dossier, maar komt tot dezelfde conclusie als onze eigen welstandadviseur.

7: Wij handhaven op slechts een klein deel van de geconstateerde afwijkingen
De bouw van de boerderij wijkt veel af van de vergunde situatie. Grotendeels achten wij deze wijzigingen vergunningsvrij, deels achten wij legalisatie mogelijk. Alleen het dak en de dakkapel achten wij handhaven noodzakelijk.

8: Aankondiging handhaving in een gesprek
Wij nemen uitvoerig de tijd voor de communicatie voorafgaand aan de eerste handhaving brief. Er heeft een eerste gesprek plaatsgevonden met de families, het afdelingshoofd, de toezichthouder en een juridisch ondersteuner. Daarna heeft de familie de mogelijkheid gekregen om uitvoerig

schriftelijk hun verhaal te doen. Dit schrijven met onderbouwing heeft niet tot een ander standpunt geleid.

9: Het bestuur is betrokken
Ondanks het mandaat van de vakafdeling is vanwege het ingrijpende karakter van de zaak het bestuur vroegtijdig betrokken. Zorgvuldigheid voorop.

10: Wij hebben rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden
Wij hebben tijdens het proces rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden. Zo hebben we uitvoerig contact gehad met de beide families ondanks dat er een gemachtigde ingeschakeld was, communiceren wij op verzoek van de familie 5.1.2e met 5.1.2e en is de procedure op pauze gezet door de komst van een kind en.

11: Zienswijze
Normaliter geven wij overtreders twee weken de tijd om een zienswijze in te dienen na een vooraankondiging last onder dwangsom. Wij hebben ervoor gekozen om de handhaving aan te kondigen door eerst in gesprek te treden en geven wij de familie 6 weken de tijd voor het indienen van een schriftelijke zienswijze na de vooraankondiging last onder dwangsom.

12: Voorgenomen begunstigingstermijn 1 jaar
Wij zijn voornemens om de termijn tot het herstel van de overtreding (vervangen dak en verwijderen dakkapel) op één jaar vast te stellen. Dit is gebruikelijk een stuk korter. Ook denken wij mee als het niet lukt binnen één jaar.

13: Hooiberg
Monumentenzorg wil de bestaande hooiberg behouden i.v.m. het erfensemble, slopen niet akkoord. De staat van de hooiberg is slecht volgens onze constructeur. Gelet op de andere zaken die spelen geven wij de familie ruimschoots de tijd om met een plan te komen voor deze hooiberg met als uitgangspunt: zoveel mogelijk behoud.

14: Tijd
Tijdens het gehele proces is tijd, en soms veel tijd, gegund om tot een volgende stap in het proces te komen. Er is constant gelegenheid gegeven om visies met ons te delen en om in gesprek te gaan.

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 7/29/2025 1:38:19 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @home.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @home.nl>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: 5.1.2e - stand van zaken juli 2025

5.1.2e ,
5.1.2e ,

Kleine nabrander.
Waar ik aangaf dat 5.1.2e uw aanspreekpunt is tijdens mijn vakantieverlof is dit 5.1.2e . Teamleider VTH Omgevingsrecht.
5.1.2e is primair verantwoordelijke voor het dossier.
5.1.2e staat in de CC.

Met hartelijke groet,

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Jurist team Omgevingsrecht

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planologie, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 29 juli 2025 15:09
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>; '5.1.2e ' <5.1.2e @gmail.com>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: 5.1.2e - stand van zaken juli 2025

Geachte 5.1.2e , beste 5.1.2e ,
5.1.2e ,

Hartelijk dank voor uw e-mail.
Fijn dat u de brief in goede orde heeft ontvangen en de vooraankondiging al tot deze inspanning van u heeft geleid.

Zienswijze

over uw WOO-verzoek wenst af te wachten.
Het lijkt ons daarom prettig voor u dat wij de termijn voor het indienen van de zienswijze opschorten. Wij zullen het indienen van een zienswijze daarom afstemmen op ons WOO-besluit.
Wij vragen u daarom om uiterlijk binnen vier weken na besluitvorming omtrent uw WOO-verzoek een eventuele zienswijze aan te leveren.
Op grond van deze mail mag u de zienswijze later indienen. U hoeft daarom geen pro-forma zienswijze in te dienen.

Aanvraag omgevingsvergunning
In onze brief van 15 juli 2025 gaven wij 5.1.2e en 5.1.2e twaalf weken de tijd om de benodigde aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
Bij het stellen van deze termijn hielden wij al rekening met de bouwvakvakantie.
Het lijkt ons daarom, zoals u aangeeft, nog steeds haalbaar dat de aanvraag omgevingsvergunning uiterlijk 7 oktober 2025 ingediend is.
Mocht deze termijn niet haalbaar blijken, geeft u dit dan alstublieft tijdig aan. Dan kunnen we hierover overleggen.

Oplossing vergunningsvrij
Wij begrijpen dat de eventuele voorgestelde oplossing ‘vertraging’ oploopt door de bouwvakvakantie van uw adviseur.
Dat is ook geen probleem. U kunt deze eventuele voorgestelde oplossing ook meenemen in uw aanvraag omgevingsvergunning zoals u zelf aangeeft.
Het is belangrijk om te vermelden dat een eventuele oplossing wel los staat van ons handhavingsbesluit en dus van uw zienswijze. Nadat de zienswijzetermijn is verstreken zullen wij een besluit nemen. Dat staat vast.
Mocht bij het indienen van uw zienswijze een ’mogelijke oplossing’’ nog niet in beeld is of uw zienswijze geeft geen aanleiding geven om af te zien van handhavend op te treden, dan zullen wij de last onder dwangsom opleggen.
De aangekondigde begunstigingstermijn van één jaar (pagina 7 van de vooraankondiging) staat hier ook niet aan in de weg.
Een mogelijke oplossing kan ook bewerkstelligd worden tijdens de begunstigingstermijn van één jaar.

Vakantieperiode en einde opdracht
Verder wil ik u graag aangeven dat ik met vakantieverlof ben van 1 tot en met 24 augustus 2025.
Tijdens deze periode zal ik telefonisch niet bereikbaar zijn en mijn mail niet lezen. Bij spoed kunt u eventueel terecht bij 5.1.2e 5.1.2e.

Na mijn vakantie rond ik mijn opdracht voor de gemeente Zwolle ook af.
31 augustus 2025 is mijn laatste werkdag voor de gemeente Zwolle.
Vanzelfsprekend wordt het dossier 5.1.2e overgedragen naar een geschikte collega.
Momenteel zetten wij nog de puntjes op de i wat betreft deze opvolging. Wij zullen uiterlijk eind augustus met u communiceren wie uw aanspreekpunt wordt binnen de gemeente.

Ten slotte
Wellicht dat wij elkaar nog spreken, maar mocht dit niet zo zijn dan wens ik u een fijne zomer toe en alle succes in de toekomst.
Ten slotte wil ik 5.1.2e en 5.1.2e succes wensen bij het verdere verloop van de procedure en de situatie.

Met hartelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Jurist team Omgevingsrecht

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planologie, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e @home.nl <5.1.2e @home.nl>
Verzonden: zondag 27 juli 2025 12:31
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: 5.1.2e

Beste 5.1.2e,

Naar aanleiding van de brief van 15 juli j.l. over de vooraankondiging last onder dwangsom, bericht ik je het volgende.

In de brief geef je aan dat we kunnen komen met voorstellen om de dakkapel alsnog onder ‘vergunningvrij regelgeving’ te kunnen laten vallen.

Ik heb hiertoe contact gezocht met onze adviseur 5.1.2e van Bouwtektuur, hij zal enkele voor ons haalbare, betaalbare en duurzame opties proberen uit te werken. Echter is het hem niet gelukt om dit binnen een week te realiseren, zijn bureau is nu 4 weken gesloten i.v.m. vakantie.

Ik hoop daarom eind augustus op de lijn te kunnen komen om voorstellen voor te leggen. Wellicht kunnen we dan ook een afspraak plannen met een vertegenwoordiger van Het Oversticht er bij ?

Ik werk op dit moment aan drie sporen:

1. De hernieuwde aanvraag omgevingsvergunning
2. Het opstellen van een zienswijze op het voorgenomen besluit (met het oog daarop heb ik een WOO verzoek gedaan om de zaken goed op een rij te krijgen)
3. Ontwikkelen voorstellen aanpassen dakkapel

Ik zal in ieder geval vóór 2 september een zienswijze indienen, om te voldoen aan de wettelijke termijnen. Het kan zijn dat deze zienswijze pro-forma ingediend wordt, omdat ik mogelijk nog niet alle informatie uit het WOO verzoek aangereikt heb gekregen. Ik reken er op dat we voor de in de brief gestelde termijn de nieuwe omgevingsvergunning aan kunnen vragen.
Het zou ook kunnen dat de aanpassing van de dakkapel in de aanvraag omgevingsvergunning wordt verwerkt, maar daar komen we dan op terug.

Ik hoop je hiermee vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet.

5.1.2e

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

Gemeente Zwolle

t.a.v. 5.1.2e

Manager afdeling Ruimtelijke Planvorming

Per mail: 5.1.2e @zwolle.nl

Zwolle, 4 juli 2024

Betreft: nadere info n.a.v. gesprek 18 juni inzake 5.1.2e

Geachte 5.1.2e,

Naar aanleiding van het gesprek d.d. 18 juni jl. over een mogelijk op handen zijn handhavingstraject rond de bouwactiviteiten op perceel 5.1.2e te Zwolle, bericht ik u het volgende.

Als eerste moet ons van het hart dat we buitengewoon geschokt zijn over de 'oplossingsrichting' die het college van B&W, gehoord de ambtelijke adviezen, denkt te kunnen aanbieden in deze. Voor ons viel daarmee de bodem onder ons bestaan weg. We verkeren al lange tijd in onzekerheid, maar de mededelingen in het gesprek de 18e maken dat we ons onderhand reddeloos voelen. De aangedragen oplossingsrichting betekent de facto namelijk de nekslag voor twee gezinnen.

Er is zowel voor starters (nr. 30A) als voor gepensioneerden (nr. 30) helemaal geen geld voor zo'n majeure voorgestelde verplichte sloop- en verbouwing en daarnaast nog eens de daarmee samenhangende hogere kostenlast voor verzekeringen. De door -buiten ons liggende omstandigheden- lange (grotendeels onnodige) duur van het vergunningentraject en de daarmee samenhangende in de loop van het project gestegen kosten voor zowel materialen als de hypotheekrente, maken dat onmogelijk. De bank staat geen extra financiering toe. Laat staan dat er geld zou zijn voor het 'vol laten lopen' van een dwangsom. We hebben tijd nodig gehad om deze informatie te verwerken, dat gaat op dit moment bijna niet. Een van de betrokkenen heeft in haar jeugd moeten vluchten uit een brandend huis met rieten dak, beeld u eens in hoe dit voornemen van het gemeentebestuur, los van de hele verdere context, overkomt.

Daarnaast valt het ons andermaal zwaar dat wij in het gesprek het gevoel kregen door aanwezigen getypeerd te worden als lieden 'die maar wat doen' en er gesteld werd dat wij 'willens en wetens' de wet- en regelgeving aan de laars hebben gelapt, er is kennelijk twijfel aan onze integriteit. Wij werpen dat ver van ons en hopen andermaal in dit schrijven het tegendeel te bewijzen. Voorop gesteld; Het staat onmiskenbaar vast dat wij in het hele proces dingen fout hebben gedaan. Inmiddels is wel duidelijk dat wij op punten naïef zijn geweest te denken dat een enkele ambtelijke toezegging formele routes afdekt, of dat na een ambtelijk verzoek 'om nu geen afwijkingen te zien op tekeningen' het dan daarna ergens wel goed komt. Maar de druk om te starten met de bouw was immens.

Heel eerlijk gezegd stond ons het water tijdens de (te lange) procedure al aan de lippen. Omdat het vooroverleg al zo lang duurde moesten we wel de koopakte tekenen, daar begon het.

Omdat het allemaal zo lang duurde, er veel wisselingen waren van projectmedewerkers (16), de inzichten in welke procedure te volgen per projectmanager verschilden en tijdspaden voortdurend werden aangepast, ging de druk om slagen te maken bij ons omgekeerd evenredig omhoog en trokken we verkeerde conclusies.

Het starten van dit project was ambitieus voor ons. Het is niet voor niets dat we alles zelf ter hand hebben genomen, het vergunningentraject, het schrijven van een bestemmingsplan, de sloop en grotendeels de bouw. Het kon allemaal net en die druk liep op naarmate het allemaal langer duurde. En het duurde veel te lang, zo gaf u ruiterlijk toe.

Contextueel

Naast de verwarring over de vergunningen kwam Corona; de materialen werden per week duurder en schaarser en de hypotheekrente schoot omhoog, maar het vervallen perceel was al gekocht. En ondertussen bleef reactie van gemeentewege vaak uit, werden besluiten uitgesteld en werden vragen niet beantwoord. Uiteindelijk is er na escalatie op ambtelijk niveau een tussenoplossing gevonden om toch snel te kunnen starten met de bouw, met de excuses voor de opgelopen vertragingen. Er kwam al veel eerder een akkoord per mail op de plannen. Daarop werden (begin 2021) snel materialen besteld, ingekocht en opgeslagen, om de kosten nog enigszins in de hand te kunnen houden.

Het eerste idee was een verbouwing met pannendak, later dacht de aannemer het rieten dak wellicht te kunnen behouden, maar daar was bij ons twijfel over (zie boven). De veiligheid, de kosten en de beschikbaarheid van rietdekkers en aannemers maakten dat we kozen voor een ontwerp met pannen. Die moesten wel snel besteld worden in verband met een tekort aan gas en de oplopende prijzen. Wij hadden al een akkoord, dus dienden een omgevingsvergunning in met pannendak. Wij konden redelijkerwijs niet bevroeden dat een door de gemeente Zwolle verplicht vooroverleg -dat ruim een jaar duurde- geen enkele status kende. Dat na een akkoord op plannen in een vooroverleg alles gewoon overnieuw zou beginnen. Pas ver na het vooroverleg kwam er een totale verandering in de gewenste uitvoering van de bouw, voor ons uit het niets, via een advies van het Oversticht. De materialen a raison van een slordige € 5.1.2f lagen al op het erf, maar zouden niet in dat ontwerp passen… Daarna hebben wij -onder die druk-, de fout gemaakt te denken dat een tussentijds ontwerp later wel recht getrokken kon worden. Over hoe dat tot stand is gekomen later meer.

Het wrange is echter dat in onze ogen de eind beoordeling nu slechts plaatsvindt aan de hand van de koude feiten (maar wel op grond van een verkeerde tekening). Ook door alle personele wisselingen was er voortdurend verwarring. Dat blijkt ook wel rond de positie van het bijgebouw voor nr. 30. Daar waar de gemeente Zwolle akkoord geeft op de plaatsing in het vlekkenplan (haaks op het woongebouw), komt het Oversticht een jaar later tot een diametraal andere keuze. De hooiberg belemmert het uitzicht volgens de planologen en stedebouwkundigem, volgens het Oversticht moet deze dicht blijven. Dit is slechts één voorbeeld, gaandeweg is het niet meer te overzien voor ons. Op enig moment hebben wij met alle betrokkenen (op ons voorstel en door u gepland ‘nadat alles rond was’) het hele traject op het gemeentekantoor geëvalueerd. We stelden vast dat van beide kanten er dingen niet goed waren gegaan. Van gemeentewege volgde er een ‘sorry, we hebben wel ons best gedaan’. Wij gaven aan dat we door deze handelwijze zo’n 5.1.2f extra bouwkosten te verwerken hadden gekregen en de komende 30 jaar 2,5 % extra rente betalen, terwijl dit niet had gehoeven. U kon dat slechts voor kennisgeving aannemen.

Nu valt ook ons in retrospectief een en ander te verwijten, maar daar is nu het gemeentebestuur, op uw advies, de mening toegedaan dat deze fout moet leiden tot een totale verbouwing van de dakconstructie en sloop van onderdelen daarvan. Voor ons is het -anders dan de gemeente Zwolle- met een excuus bepaald niet gedaan. Dat is voor ons de nekslag.

In onze optiek kán en mag de hele context van het ontstaan van deze eindsituatie niet buiten beschouwing gelaten worden bij de feitelijke beoordeling van de huidige situatie door het college van B&W c.q. in de ambtelijke adviezen. Wij misten deze insteek wel in ons gesprek op 18 juni jl.

Met alle respect lijkt er hier, al het bovenstaande in ogenschouw genomen, geen sprake van redelijkheid en billijkheid, behoorlijk bestuur en fair-play zoals in het bestuursrecht verwacht mag worden. Een burger heeft ook het recht een fout te maken.

Inhoudelijk

Wij kwamen bij het afsluiten van dat gesprek overeen dat wij nadere informatie zouden aanleveren over toezeggingen en een akkoord op de concept-ontwerpen. We spraken over een 'omgekeerd WOO verzoek', omdat wij onze mails zouden nakijken. Hieronder vindt u de toegezegde informatie. Wij hebben geprobeerd een en ander zo goed mogelijk te documenteren, dat nam enige tijd in beslag, er hangt ook nog al wat van af voor ons. We hebben niet alle informatie helemaal compleet terug kunnen vinden, maar denken redelijk compleet te zijn.

Wellicht dat een officieel WOO verzoek later dienstig kan zijn, omdat naast het in- en uitgaande mailverkeer dan ook alle interne mails, Whatsapp berichten, logfiles, agenda's en notulen van binnen de gemeente Zwolle en de betrokken instanties kunnen worden opgehaald. Vooralsnog denken wij met onderstaande gegevens te kunnen duiden dat wij zeker niet willens en wetens de boel op zijn beloop hebben gelaten. Wij denken aannemelijk te kunnen maken dat wij te goeder trouw hebben gehandeld, maar daarbij zeker ook fouten hebben gemaakt.

Chronologisch:

Medio juli 2019 hebben wij contact gezocht met de Gemeente Zwolle over ons initiatief. Daarop is het vooroverleg gestart. Zie daarvoor bijvoorbeeld de uitgaande mail vanuit de gemeente Zwolle van 5.1.2e 5.1.2e d.d. 16 oktober 2019 11.25 uur. **(bijlage 1)**

Medio januari 2020 is het eerste schetsontwerp en sfeerimpressie aangeleverd **(bijlage 2 en 2a),** via het starten van een conceptaanvraag in het Omgevingsloket.

Wij wachtten destijds op een reactie in deze, zie hiervoor onder andere de uitgaande mail vanuit de gemeente Zwolle van 5.1.2e, op 5 februari 2020 te 15.10 **(bijlage 3).**

NB. Wij kunnen niet terugkijken wanneer wij precies de conceptaanvraag hebben ingediend in het Omgevingsloket. Dossiernummer 19-176 is leeg. **(bijlage 4)**

Na het starten van de conceptaanvraag is er op 25 mei 2020 om 15.02 vanwege 5.1.2e van de gemeente goedkeuring gekomen op de sfeerimpressie (schetsontwerp) en het vlekkenplan zoals dat in het OLO was ondergebracht. **(Bijlage 5)** Het betrof hier een schetstekening met twee dakkapellen en pannendak, zie bijlage 2 .

Daarbij kwam het verzoek het vlekkenplan aan te passen, deze wijzigingen zijn per mail gedeeld door tekenbureau B. Rienties met 5.1.2e en 5.1.2e. Zie hiervoor de mail aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e d.d. 18 juni 2020 te 16.21 **(Bijlage 6)**

Op 18 juni 2020 14.25 uur kwam er van 5.1.2e een akkoord op het aangepaste vlekkenplan en sfeerimpressie en een verzoek de vergunning officieel in te dienen. **(bijlage 7)**

NB. Toen dit akkoord er in juni lag zijn wij van start gegaan met het aanvragen van een sloopvergunning en het selecteren van een aannemer. Inmiddels was het volop Corona.

De sloopvergunning kwam er. Bij verder onderzoek van het aangekochte bleek de kap dermate verrot en aangetast door boktor dat deze niet te redden viel. Toen verkeerden wij nog in de veronderstelling dat riet vervangen door pannen bij een verbouw vergunningsvrij was. Dat is het nog wel, maar dus niet tijdens de bouw…

Op 28 oktober 2020 is de eerste officiële vergunningaanvraag ingediend. **(bijlagen 8 en 8a)**

In mei 2021 liep de vormgeving van het bestemmingsplan, daarop kwam feed-back en deze is weer verwerkt. In het bestemmingsplan is vanaf dag 1 gewerkt met het ontwerp met een dakkapel, en de zijgevel zoals deze in het uiteindelijk door de gemeenteraad goedgekeurde bestemmingsplan is opgenomen**. (zie o.a. bijlage 9 en 10)**

Ondertussen werd binnen de gemeente Zwolle besloten een andere procedure te volgen, de verwarring bij ons nam toe. Zier hiervoor bijvoorbeeld de mailwisseling met 5.1.2e – 5.1.2e van 15 Sept 2021 te 20:26 **(bijlage 11)**

Op 25 oktober 201 te 15.15 uur reageerde 5.1.2e - 5.1.2e op de aanvraag, er was discussie over nieuwbouw of geheel vernieuwen. **(bijlage 12).**

NB. Dit naar aanleiding van de discussie tijdens ons gesprek de 18e juni. Naar onze mening werd er, toen wij opmerkten dat het vergunnen van een rieten kap in deze niet toegestaan is om dat -zoals in art 2.71 BB vermeld- er een vrijstaande woning binnen 15 meter hemelsbreed is gebouwd, er wel snel werd geschakeld; 'dan noemen we het verbouw en dan mag het wel'. De vergunning is verleend onder herbouw van een oude boerderij.

Vervolgens kwam er in <u>november 2021</u> een negatief advies van Welstand. Dus ruim <u>een jaar</u> na het akkoord van 5.1.2e / 5.1.2e, en <u>bijna 2 jaar</u> na indienen van het eerste schetsontwerp.

In de context is het volgende belangrijk; Omdat het Corona was hebben wij, direct na de selectie van de aannemer medio <u>januari 2021</u> al materialen ingekocht. Wij dachten er van uit te kunnen gaan dat een toezegging: op hoofdlijnen ziet het plan er goed uit" (mei 2020) "planologie en stedebouw hebben het bekeken" en "je kunt de definitieve aanvraag indienen" (juni 2020). Op dat moment was er voor ons geen weg terug als het gaat om veranderingen aan de tekeningen. In retrospectief hadden we beter moeten weten.

Deze aanvraag werd ingediend, wij hebben toen een aanvraag ingediend met pannendak, voorgevel zoals deze uiteindelijk is gerealiseerd en één dakkapel. Uiteindelijk bleek dat de Welstandcommissie negatief adviseerde, 5 dagen voor het verstrijken van de termijn waarop wettelijk de vergunning zou worden verleend…

Medio oktober 2021 is er geëscaleerd via de gemeentesecretaris en de gemeenteraad en kwam u, 5.1.2e 5.1.2e bij ons, een eerste gesprek vond plaats op 11 oktober 2021, op het Stadskantoor. Op zijn initiatief is er een alternatief scenario ontwikkeld, waarbij een eerste aanvraag zou worden ingediend op basis van twee wooneenheden, met o.a. een tussendeur.

Daarop is een gesprek belegd op het Stadskantoor 18 november 2021, waarbij ook u aanwezig was. Toen bleek dat wij een ander (originele) plan in wilden dienen werd gesteld dat als wij 'de vaart er in wilden houden' en in januari 2022 wilden starten met de bouw, 'er nu geen afwijkingen op tekeningen gezien moeten worden'.

Omdat destijds werd afgesproken dat wij ten finale toch nog een keer een omgevingsvergunning moesten indienen, om de twee eenheden weer te splitsen -met bijbehorende andere tekeningen en berekeningen- verkeerden wij in de veronderstelling dat wij op dat moment onze keus voor het ontwerp later goedgekeurd konden krijgen.

Te meer omdat het bestemmingsplan 5.1.2e met algemene stemmen werd goedgekeurd door de Zwolse gemeenteraad. In dit bestemmingsplan staat het ontwerp zoals dat uiteindelijk is gerealiseerd, alleen met een rieten kap. Maar het aanbrengen van een rieten kap is niet toegestaan conform artikel 2.71 BB.

Dat wij nog een keer een omgevingsvergunning moesten aanvragen – waarbij wij in de veronderstelling verkeerden de zaken ten finale te kunnen regelen- kwam ook ter sprake in een afrondend gesprek op het Stadskantoor. Daarbij werd gewisseld dat de gemeente Zwolle deze aanvraag zou indienen, omdat alle benodigde tekeningen, berekeningen en formulieren daar lagen. Zie daarvoor de mailwisseling o.a. in de mail naar 5.1.2e 22-8-2022 18.02 **(bijlage 13)**

Wij hebben daarna zelf deze aanvraag ingediend (met dakkapel, voorgevel en pannendak). Deze werd later op verzoek vanuit de gemeente Zwolle weer ingetrokken omdat het niet meer nodig bleek**. (Zie bijlage 14)** Zo is het dus ontstaan dat de eindcontrole door 5.1.2e op basis van een verkeerde tekening heeft plaatsgevonden. De gemeente Zwolle kan in onze optiek niet eerst van ons verlangen dat we tekeningen en berekeningen kloppend maken om tussentijds een vergunning te verlenen, om vervolgens in een eindcontrole vast te stellen dat voorschriften uit de omgevingsvergunning zijn overtreden.

Afsluitend

Wij wensen nog op te merken dat -ook al was onze veronderstelling dat 'het wel goed zou komen' in retrospectief gezien naïef – wij gaandeweg de bouw nooit signalen hebben ontvangen dat een en ander niet goed zou komen c.q. zo verstrekkende gevolgen zouden kunnen hebben.

De bouw heeft ruim een jaar geduurd, er is één keer een bezoek geweest van de toezichthouder, aan het begin van de bouw. (medio februari 2022). Daarna heeft het tot april 2023 geduurd voor er weer een bezoek kwam, toen was de bouw grotendeels klaar, alleen de warmtepompen moesten nog geplaatst worden.

Wij hopen met bovenstaande nog eens te hebben kunnen schetsen hoe de huidige situatie is ontstaan. Wij hebben dingen niet goed gedaan, dat zien wij inmiddels ook. Maar de gemeente Zwolle valt ook een en ander te verwijten. Alles overwegende zou er toch in goed overleg een oplossing gevonden moeten kunnen worden in deze. Wij zouden willen zoeken naar een oplossing die recht doet aan het gepasseerde, voor beide partijen aanvaardbaar en realiseerbaar is en voorkomt dat betrokken burgers voor onoverkomelijke problemen komen te staan.

Wij spraken af de informatie aan te leveren en daarna het gesprek voort te zetten. Op het eind van de bijeenkomst hebben we afspraken gemaakt over het vervolgtraject rond de vervallen hooiberg, deze zijn in de consternatie bij ons niet blijven hangen en behoeven nog nadere toelichting en bevestiging.

Uw uitnodiging voor een vervolggesprek zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens de betrokkenen

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2

Gemeente Zwolle

t.a.v. 5.1.2e

Manager afdeling Ruimtelijke Planvorming

Per mail: 5.1.2e @zwolle.nl

Zwolle, 4 juli 2024

Betreft: nadere info n.a.v. gesprek 18 juni inzake 5.1.2e

Geachte 5.1.2e,

Naar aanleiding van het gesprek d.d. 18 juni jl. over een mogelijk op handen zijn handhavingstraject rond de bouwactiviteiten op perceel 5.1.2e te Zwolle, bericht ik u het volgende.

Als eerste moet ons van het hart dat we buitengewoon geschokt zijn over de 'oplossingsrichting' die het college van B&W, gehoord de ambtelijke adviezen, denkt te kunnen aanbieden in deze. Voor ons viel daarmee de bodem onder ons bestaan weg. We verkeren al lange tijd in onzekerheid, maar de mededelingen in het gesprek de 18e maken dat we ons onderhand reddeloos voelen. De aangedragen oplossingsrichting betekent de facto namelijk de nekslag voor twee gezinnen.

Er is zowel voor starters (nr. 30A) als voor gepensioneerden (nr. 30) helemaal geen geld voor zo'n majeure voorgestelde verplichte sloop- en verbouwing en daarnaast nog eens de daarmee samenhangende hogere kostenlast voor verzekeringen. De door -buiten ons liggende omstandigheden- lange (grotendeels onnodige) duur van het vergunningentraject en de daarmee samenhangende in de loop van het project gestegen kosten voor zowel materialen als de hypotheekrente, maken dat onmogelijk. De bank staat geen extra financiering toe. Laat staan dat er geld zou zijn voor het 'vol laten lopen' van een dwangsom. We hebben tijd nodig gehad om deze informatie te verwerken, dat gaat op dit moment bijna niet. Een van de betrokkenen heeft in haar jeugd moeten vluchten uit een brandend huis met rieten dak, beeld u eens in hoe dit voornemen van het gemeentebestuur, los van de hele verdere context, overkomt.

Daarnaast valt het ons andermaal zwaar dat wij in het gesprek het gevoel kregen door aanwezigen getypeerd te worden als lieden 'die maar wat doen' en er gesteld werd dat wij 'willens en wetens' de wet- en regelgeving aan de laars hebben gelapt, er is kennelijk twijfel aan onze integriteit. Wij werpen dat ver van ons en hopen andermaal in dit schrijven het tegendeel te bewijzen. Voorop gesteld; Het staat onmiskenbaar vast dat wij in het hele proces dingen fout hebben gedaan. Inmiddels is wel duidelijk dat wij op punten naïef zijn geweest te denken dat een enkele ambtelijke toezegging formele routes afdekt, of dat na een ambtelijk verzoek 'om nu geen afwijkingen te zien op tekeningen' het dan daarna ergens wel goed komt. Maar de druk om te starten met de bouw was immens.

Heel eerlijk gezegd stond ons het water tijdens de (te lange) procedure al aan de lippen. Omdat het vooroverleg al zo lang duurde moesten we wel de koopakte tekenen, daar begon het.

Omdat het allemaal zo lang duurde, er veel wisselingen waren van projectmedewerkers (16), de inzichten in welke procedure te volgen per projectmanager verschilden en tijdspaden voortdurend werden aangepast, ging de druk om slagen te maken bij ons omgekeerd evenredig omhoog.

Het starten van dit project was ambitieus voor ons. Het is niet voor niets dat we alles zelf ter hand hebben genomen, het vergunningentraject, het schrijven van een bestemmingsplan, de sloop en grotendeels de bouw. Het kon allemaal net en die druk liep op naarmate het allemaal langer duurde. En het duurde veel te lang, zo gaf u ruiterlijk toe.

Contextueel

Naast de verwarring over de vergunningen kwam Corona; de materialen werden per week duurder en schaarser en de hypotheekrente schoot omhoog, maar het vervallen perceel was al gekocht. En ondertussen bleef reactie van gemeentewege vaak uit, werden besluiten uitgesteld en werden vragen niet beantwoord. Uiteindelijk is er na escalatie op ambtelijk niveau een tussenoplossing gevonden om toch snel te kunnen starten met de bouw, met de excuses voor de opgelopen vertragingen. Er kwam al veel eerder een akkoord per mail op de plannen. Daarop werden (begin 2021) snel materialen besteld, ingekocht en opgeslagen, om de kosten nog enigszins in de hand te kunnen houden.

Het eerste idee was een verbouwing met pannendak, later dacht de aannemer het rieten dak wellicht te kunnen behouden, maar daar was bij ons twijfel over (zie boven). De veiligheid, de kosten en de beschikbaarheid van rietdekkers en aannemers maakten dat we kozen voor een ontwerp met pannen. Die moesten wel snel besteld worden in verband met een tekort aan gas en de oplopende prijzen. Wij hadden al een akkoord, dus dienden een omgevingsvergunning in met pannendak. Pas veel later kwam er een totale verandering in de gewenste uitvoering van de bouw, voor ons uit het niets, via een advies van het Oversticht. De materialen a raison van een slordige € 5.1.2f lagen al op het erf, maar zouden niet in dat ontwerp passen… Daarna hebben wij -onder die druk-, de fout gemaakt te denken dat een tussentijds ontwerp later wel recht getrokken kon worden. Over hoe dat tot stand is gekomen later meer.

Het wrange is echter dat in onze ogen de eind beoordeling nu slechts plaatsvindt aan de hand van de koude feiten (maar wel op grond van een verkeerde tekening). Ook door alle personele wisselingen was er voortdurend verwarring. Dat blijkt ook wel rond de positie van het bijgebouw voor nr. 30. Daar waar de gemeente Zwolle akkoord geeft op de plaatsing in het vlekkenplan (haaks op het woongebouw), komt het Oversticht een jaar later tot een diametraal andere keuze. De hooiberg belemmert het uitzicht volgens de planologen en stedebouwkundigem, volgens het Oversticht moet deze dicht blijven. Dit is slechts één voorbeeld, gaandeweg is het niet meer te overzien voor ons. Op enig moment hebben wij met alle betrokkenen (op ons voorstel en door u gepland ‘nadat alles rond was’) het hele traject op het gemeentekantoor geëvalueerd. We stelden vast dat van beide kanten er dingen niet goed waren gegaan. Van gemeentewege volgde er een ‘sorry, we hebben wel ons best gedaan’. Wij gaven aan dat we door deze handelwijze zo’n 5.1.2f extra bouwkosten te verwerken hadden gekregen en de komende 30 jaar 2,5 % extra rente betalen, terwijl dit niet had gehoeven. U kon dat slechts voor kennisgeving aannemen.

Nu valt ook ons in retrospectief een en ander te verwijten, maar daar is nu het gemeentebestuur, op uw advies, de mening toegedaan dat deze fout moet leiden tot een totale verbouwing van de dakconstructie en sloop van onderdelen daarvan. Voor ons is het -anders dan de gemeente Zwolle- met een excuus bepaald niet gedaan. Dat is voor ons de nekslag.

In onze optiek kán en mag de hele context van het ontstaan van deze eindsituatie niet buiten beschouwing gelaten worden bij de feitelijke beoordeling van de huidige situatie door het college van B&W c.q. in de ambtelijke adviezen. Wij misten deze insteek wel in ons gesprek op 18 juni jl.

Met alle respect lijkt er hier, al het bovenstaande in ogenschouw genomen, geen sprake van redelijkheid en billijkheid, behoorlijk bestuur en fair-play zoals in het bestuursrecht verwacht mag worden. Een burger heeft ook het recht een fout te maken.

Inhoudelijk

Wij kwamen bij het afsluiten van dat gesprek overeen dat wij nadere informatie zouden aanleveren over toezeggingen en een akkoord op de concept-ontwerpen. We spraken over een 'omgekeerd WOO verzoek', omdat wij onze mails zouden nakijken. Hieronder vindt u de toegezegde informatie. Wij hebben geprobeerd een en ander zo goed mogelijk te documenteren, dat nam enige tijd in beslag, er hangt ook nog al wat van af voor ons. We hebben niet alle informatie helemaal compleet terug kunnen vinden, maar denken redelijk compleet te zijn.

Wellicht dat een officieel WOO verzoek later dienstig kan zijn, omdat naast het in- en uitgaande mailverkeer dan ook alle interne mails, Whatsapp berichten, logfiles, agenda's en notulen van binnen de gemeente Zwolle en de betrokken instanties kunnen worden opgehaald. Vooralsnog denken wij met onderstaande gegevens te kunnen duiden dat wij zeker niet willens en wetens de boel op zijn beloop hebben gelaten. Wij denken aannemelijk te kunnen maken dat wij te goeder trouw hebben gehandeld, maar daarbij zeker ook fouten hebben gemaakt.

Chronologisch:

Medio juli 2019 hebben wij contact gezocht met de Gemeente Zwolle over ons initiatief. Daarop is het vooroverleg gestart. Zie daarvoor bijvoorbeeld de uitgaande mail vanuit de gemeente Zwolle van 5.1.2e 5.1.2e d.d. 16 oktober 2019 11.25 uur. **(bijlage 1)**

Medio januari 2020 is het eerste schetsontwerp en sfeerimpressie aangeleverd **(bijlage 2),** via het starten van een conceptaanvraag in het Omgevingsloket.

Wij wachtten destijds op een reactie in deze, zie hiervoor onder andere de uitgaande mail vanuit de gemeente Zwolle van 5.1.2e, op 5 februari 2020 te 15.10 **(bijlage 3).**

NB. Wij kunnen niet terugkijken wanneer wij precies de conceptaanvraag hebben ingediend in het Omgevingsloket. Dossiernummer 19-176 is leeg. **(bijlage 4)**

Na het starten van de conceptaanvraag is er op 25 mei 2020 om 15.02 vanwege 5.1.2e van de gemeente goedkeuring gekomen op de sfeerimpressie (schetsontwerp) en het vlekkenplan zoals dat in het OLO was ondergebracht. **(Bijlage 5)** Het betrof hier een schetstekening met twee dakkapellen en pannendak, zie bijlage 2 .

Daarbij kwam het verzoek het vlekkenplan aan te passen, deze wijzigingen zijn per mail gedeeld door tekenbureau B. Rienties met 5.1.2e en 5.1.2e. Zie hiervoor de mail aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e d.d. 18 juni 2020 te 16.21 **(Bijlage 6)**

Op 18 juni 2020 14.25 uur kwam er van 5.1.2e een akkoord op het aangepaste vlekkenplan en sfeerimpressie en een verzoek de vergunning officieel in te dienen. **(bijlage 7)**

NB. Toen dit akkoord er in juni lag zijn wij van start gegaan met het aanvragen van een sloopvergunning en het selecteren van een aannemer. Inmiddels was het volop Corona.

De sloopvergunning kwam er. Bij verder onderzoek van het aangekochte bleek de kap dermate verrot en aangetast door boktor dat deze niet te redden viel. Toen verkeerden wij nog in de veronderstelling dat riet vervangen door pannen bij een verbouw vergunningsvrij was. Dat is het nog wel, maar dus niet tijdens de bouw…

Op 28 oktober 2020 is de eerste officiële vergunningaanvraag ingediend. **(bijlagen 8 en 8a)**

In mei 2021 liep de vormgeving van het bestemmingsplan, daarop kwam feed-back en deze is weer verwerkt. In het bestemmingsplan is vanaf dag 1 gewerkt met het ontwerp met een dakkapel, en de zijgevel zoals deze in het uiteindelijk door de gemeenteraad goedgekeurde bestemmingsplan is opgenomen**. (zie o.a. bijlage 9 en 10)**

Ondertussen werd binnen de gemeente Zwolle besloten een andere procedure te volgen, de verwarring bij ons nam toe. Zier hiervoor bijvoorbeeld de mailwisseling met 5.1.2e – 5.1.2e van 15 Sept 2021 te 20:26 **(bijlage 11)**

Op 25 oktober 201 te 15.15 uur reageerde 5.1.2e - 5.1.2e op de aanvraag, er was discussie over nieuwbouw of geheel vernieuwen. **(bijlage 12).**

NB. Dit naar aanleiding van de discussie tijdens ons gesprek de 18e juni. Naar onze mening werd er, toen wij opmerkten dat het vergunnen van een rieten kap in deze niet toegestaan is om dat -zoals in art 2.71 BB vermeld- er een vrijstaande woning binnen 15 meter hemelsbreed is gebouwd, er wel snel werd geschakeld; 'dan noemen we het verbouw en dan mag het wel'. De vergunning is verleend onder herbouw van een oude boerderij.

Vervolgens kwam er in <u>november 2021</u> een negatief advies van Welstand. Dus ruim <u>een jaar</u> na het akkoord van 5.1.2e / 5.1.2e, en <u>bijna 2 jaar</u> na indienen van het eerste schetsontwerp.

In de context is het volgende belangrijk; Omdat het Corona was hebben wij, direct na de selectie van de aannemer medio <u>januari 2021</u> al materialen ingekocht. Wij dachten er van uit te kunnen gaan dat een toezegging: op hoofdlijnen ziet het plan er goed uit" (mei 2020) "planologie en stedebouw hebben het bekeken" en "je kunt de definitieve aanvraag indienen" (juni 2020). Op dat moment was er voor ons geen weg terug als het gaat om veranderingen aan de tekeningen. In retrospectief hadden we beter moeten weten.

Deze aanvraag werd ingediend, wij hebben toen een aanvraag ingediend met pannendak, voorgevel zoals deze uiteindelijk is gerealiseerd en één dakkapel. Uiteindelijk bleek dat de Welstandcommissie negatief adviseerde, 5 dagen voor het verstrijken van de termijn waarop wettelijk de vergunning zou worden verleend…

Medio oktober 2021 is er geëscaleerd via de gemeentesecretaris en de gemeenteraad en kwam u, 5.1.2e 5.1.2e bij ons, een eerste gesprek vond plaats op 11 oktober 2021, op het Stadskantoor. Op zijn initiatief is er een alternatief scenario ontwikkeld, waarbij een eerste aanvraag zou worden ingediend op basis van twee wooneenheden, met o.a. een tussendeur.

Daarop is een gesprek belegd op het Stadskantoor 18 november 2021, waarbij ook u aanwezig was. Toen bleek dat wij een ander (originele) plan in wilden dienen werd gesteld dat als wij 'de vaart er in wilden houden' en in januari 2022 wilden starten met de bouw, 'er nu geen afwijkingen op tekeningen gezien moeten worden'.

Omdat destijds werd afgesproken dat wij ten finale toch nog een keer een omgevingsvergunning moesten indienen, om de twee eenheden weer te splitsen -met bijbehorende andere tekeningen en berekeningen- verkeerden wij in de veronderstelling dat wij op dat moment onze keus voor het ontwerp later goedgekeurd konden krijgen.

Te meer omdat het bestemmingsplan 5.1.2e met algemene stemmen werd goedgekeurd door de Zwolse gemeenteraad. In dit bestemmingsplan staat het ontwerp zoals dat uiteindelijk is gerealiseerd, alleen met een rieten kap. Maar het aanbrengen van een rieten kap is niet toegestaan conform artikel 2.71 BB.

Dat wij nog een keer een omgevingsvergunning moesten aanvragen – waarbij wij in de veronderstelling verkeerden de zaken ten finale te kunnen regelen- kwam ook ter sprake in een afrondend gesprek op het Stadskantoor. Daarbij werd gewisseld dat de gemeente Zwolle deze aanvraag zou indienen, omdat alle benodigde tekeningen, berekeningen en formulieren daar lagen. Zie daarvoor de mailwisseling o.a. in de mail naar 5.1.2e 22-8-2022 18.02 **(bijlage 13)**

Wij hebben daarna zelf deze aanvraag ingediend (met dakkapel, voorgevel en pannendak). Deze werd later op verzoek vanuit de gemeente Zwolle weer ingetrokken omdat het niet meer nodig bleek**. (Zie bijlage 14)** Zo is het dus ontstaan dat de eindbeoordeling en de constateringen door 5.1.2e 5.1.2e op basis van een verkeerde tekening hebben plaatsgevonden.

<u>Afsluitend</u>

Wij wensen nog op te merken dat -ook al was onze veronderstelling dat ‘het wel goed zou komen’ in retrospectief gezien naïef – wij gaandeweg de bouw nooit signalen hebben ontvangen dat een en ander niet goed zou komen c.q. zo verstrekkende gevolgen zouden kunnen hebben.

De bouw heeft ruim een jaar geduurd, er is één keer een bezoek geweest van de toezichthouder, aan het begin van de bouw. (medio februari 2022). Daarna heeft het tot april 2023 geduurd voor er weer een bezoek kwam, toen was de bouw grotendeels klaar, alleen de warmtepompen moesten nog geplaatst worden.

Wij hopen met bovenstaande nog eens te hebben kunnen schetsen hoe de huidige situatie is ontstaan. Wij hebben dingen niet goed gedaan, dat zien wij inmiddels ook. Maar de gemeente Zwolle valt ook een en ander te verwijten. Alles overwegende zou er toch in goed overleg een oplossing gevonden moeten kunnen worden in deze. Wij zouden willen zoeken naar een oplossing die recht doet aan het gepasseerde, voor beide partijen aanvaardbaar en realiseerbaar is en voorkomt dat betrokken burgers voor onoverkomelijke problemen komen te staan.

Wij spraken af de informatie aan te leveren en daarna het gesprek voort te zetten. Op het eind van de bijeenkomst hebben we afspraken gemaakt over het vervolgtraject rond de vervallen hooiberg, deze zijn in de consternatie bij ons niet blijven hangen en behoeven nog nadere toelichting en bevestiging.

Uw uitnodiging voor een vervolggesprek zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens de betrokkenen

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 3/9/2023 1:55:20 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@hetoversticht.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: FW: verbouw 5.1.2e

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,

In navolging van het eerdere bericht dat ik jullie stuurde, hieronder, zijn er weer wat ontwikkelingen. Het leidt inmiddels tot een legalisatieonderzoek.

Het zou namelijk zo kunnen zijn dat het wijzigen van de dakbedekking en de gewijzigde uitvoering van de zijgevel mogelijk vergunning vrij uitgevoerd kunnen worden als het om ver- of herbouw gaat.
Voor nieuwbouw is het helder, dan mag het niet, maar in deze casus gaat het om herbouw waarbij de voorgevel en de fundering zijn hergebruikt.
Vergunningvrij is het als de wijziging past in het bestemmingsplan en niet tot vergroting leidt. Het bestemmingsplan is Buitengebied, 5.1.2e met bestemming Agrarisch met waarden en dubbelbestemming archeologie en cultuurhistorie.
Jullie hebben in je advies ook de cultuurhistorische waarden als uitgangspunt gekozen.

De directe vraag na deze inleiding is dan ook;

- Is het nu gerealiseerde bouwwerk een exces en in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand?
  (De boerderij ernaast heeft ook een pannendak)
- Voldoet het gerealiseerde bouwwerk aan de cultuurhistorische waarden die het zou moeten hebben?
- Is het gerealiseerde bouwwerk te legaliseren met een positief welstandsadvies voor een nieuw aan te vragen omgevingsvergunning?

Graag jullie advies hierover.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 6 maart 2023 17:23
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e@hetoversticht.nl
Onderwerp: verbouw 5.1.2e

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,

Vorige week vrijdag trof ik 5.1.2e op de gang van het Stadskantoor en sprak ik haar over de verbouw van 5.1.2e.
Ze vroeg om e.e.a. op de mail te zetten om een beeld te vormen.

Op 5.1.2e stond een boerderij die is herbouwd, alleen de voorgevel is blijven staan. Het pand is cultuurhistorisch waardevol.
Na een eerder negatief advies (met kenmerk R18815-2021) heeft de welstandcommissie positief geadviseerd op de aangegeven wijzigingen

voor het splitsen van de boerderij.
Er zijn dus nogal wat hobbels genomen in de hele uitvoering.

Uit het positieve advies;

De voorgestelde wijzigingen betreffen vooral de rechterzijgevel.

Bij de herbouw blijft de oorspronkelijke hoofdvorm van de boerderij behouden en ook de dakbedekking van de kap blijft riet.

De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (met uitzondering van het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).

In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis en worden de twee stalramen voorzien van glas.

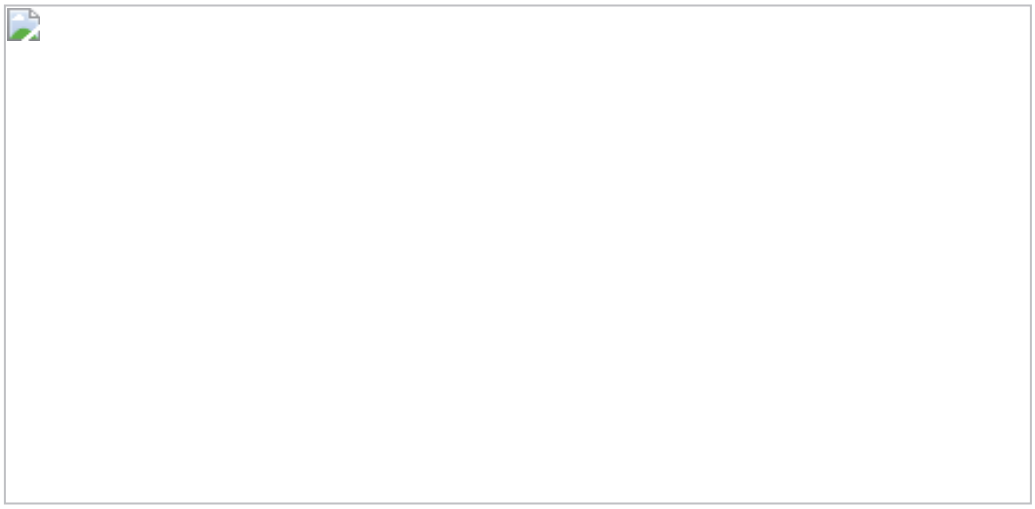
Het aantal dakramen gaat van acht bestaande naar vijf meer staande modellen.

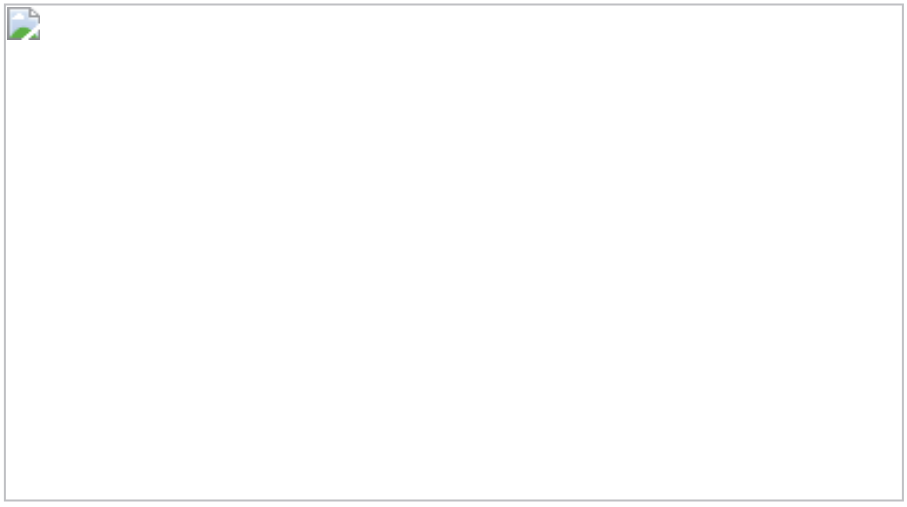
In de rechtergevel komen twee opwippers voor de toegang naar beide woningen, een extra raam in het voorhuis en twee stalramen worden vergroot. De gesloten gave kap krijgt hier zes dakramen.

De boerderij blijft in hoofdvorm en uitstraling voldoende in tact om tot een positief advies te komen. Een aanvulling is om ook de bestaande staldeuren in de linkergevel te behouden en openstaand te houden.

De commissie geeft mee om nog naar het aantal dakramen te kijken en de repeterende plaatsing. Hier is met enige aanpassing nog iets minder ingrepen in het dak mogelijk wat meer tegemoet komt aan de benoemde waarde van de gesloten kap.

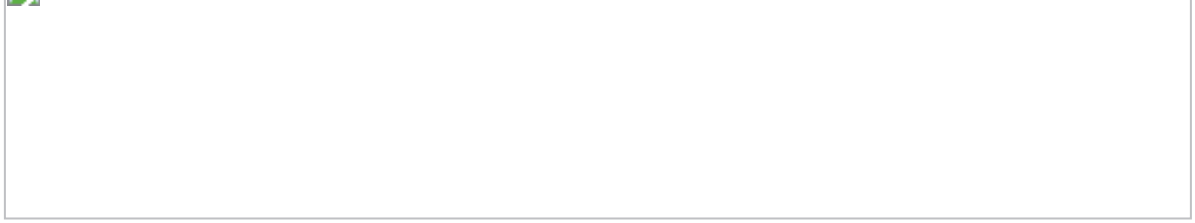
Nu blijkt bij een controle op 1 maart 2023 dat de herbouw toch is uitgevoerd met als uitgangspunt de oorspronkelijke tekening met pannendak, een flinke “optil” van de dakrand en één brede dakkapel.
Daarmee wordt afgeweken van de verleende omgevingsvergunning.
Toen ik ter plaatse was mocht ik geen foto’s maken, maar deze afbeelding is van Streetsmart. Zo is het nu uitgevoerd;

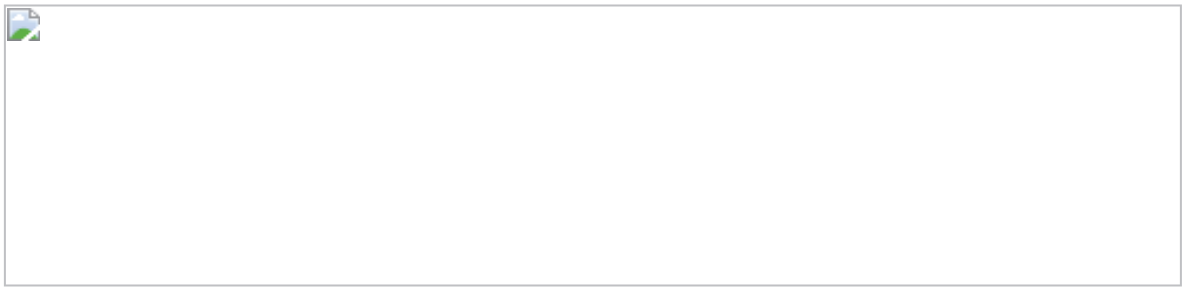




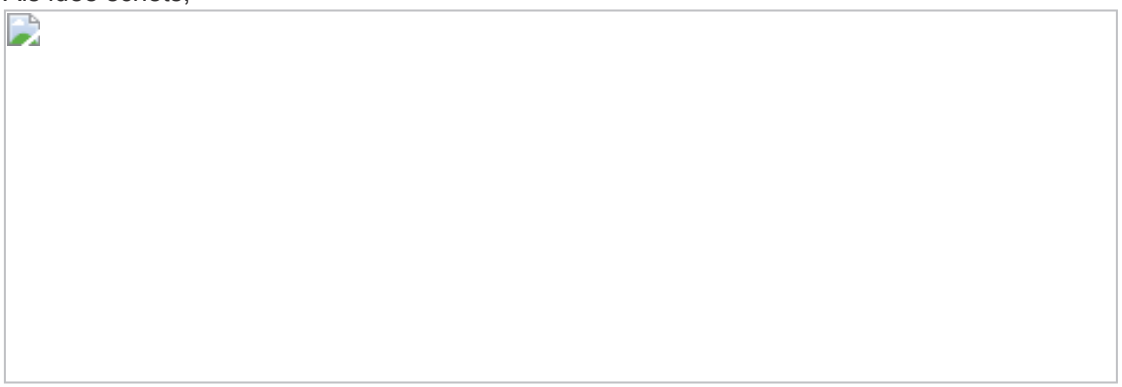
Ik wil graag aan jullie op voorhand voorleggen wat er binnen een legalisatie mogelijk en denkbaar zou kunnen zijn binnen redelijke eisen van welstand, zeker ook met de geschiedenis van de ver/herbouw in het achterhoofd. Men wíst van het negatieve advies op de dakpannen.

Optie 1
Er is gebouwd in afwijking van de verleende vergunning. Alles moet worden aangepast aan de verleende vergunning.

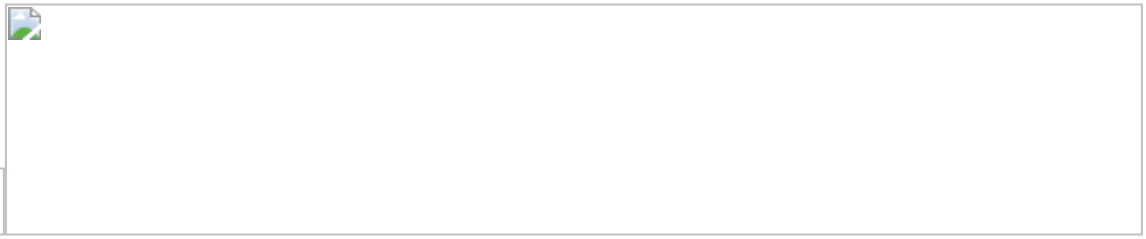




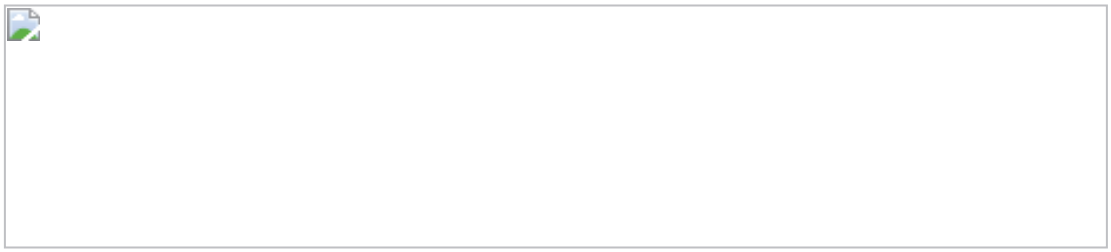
Optie 2
Voor welstand is een rieten dak een eis, de opgetilde dakrand in de zijgevel wordt ingebed in de rieten kap in een forse “optil” en de gerealiseerde dakkapel wordt in het rieten dak opgenomen.
Daarvoor wordt een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd
Als idee schets;



Optie 3
Herziening van het advies en de dakpannen kunnen blijven. Dakkapel in het kader is niet uitgevoerd.
Ook daarvoor zal een nieuwe omgevingsvergunning nodig zijn.









Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Veilig verstuurd via Zivver
Bekijk in de Zivver-app

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, 3, 4

From: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Sent: 4/14/2025 9:56:39 AM
To: [redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: [redacted]

Dag [redacted],

Bijgaand

447. Herfterlaan 30

beschermde status geen
kadastraal minuutplan nee
gemeente
sectie
blad
nummer
huisnaam
datering

waardering



met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
senior beleidsadviseur cultureel erfgoed
(monumentenzorg, cultuurhistorie, bouwhistorie & archeologie)

Gemeente Zwolle,
Team Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: [redacted]
: [redacted]
@ : [redacted]@zwolle.nl
: https[redacted]

bereikbaar op maandag, woensdag, donderdag en vrijdag

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 14 april 2025 08:29
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: [redacted]

Dag [redacted]

Ik denk dat laatste, dat is voor het bepalen welke esthetische oplossing eventueel mogelijk is.

Is het mogelijk dat ik een digitale kopie krijg?

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 11 april 2025 09:03

Onderwerp: RE: 5.1.2e

Dat staat bij ons in de bibliotheek. Wat is het doel hiervan? Het was een eerste inventarisatie naar alle boerderijen in Zwolle met een kleine omschrijving en heeft uiteindelijk alleen gediend om vanuit het inzicht wat er is te komen tot een inventarisatie van erfensembles die in de bestemmingsplannen zijn verankerd. Ook diende het als inzicht om te komen tot de (o.a. bouwhistorische) boerderijeninventarisatie die we momenteel uitvoeren.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
senior beleidsadviseur cultureel erfgoed
(monumentenzorg, cultuurhistorie, bouwhistorie & archeologie)

Gemeente Zwolle,
Team Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
: https:// 5.1.2e

bereikbaar op maandag, woensdag, donderdag en vrijdag

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 10 april 2025 15:47
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: 5.1.2e

Dag 5.1.2e

Weet jij hoe ik toch dat stuk van Buro2 kan vinden?

5.1.2e

Van: 5.1.2e @moned.nl <5.1.2e @moned.nl>
Verzonden: donderdag 10 april 2025 15:41
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: 5.1.2e

Geachte 5.1.2e, beste 5.1.2e,

Hartelijk dank voor de stukken. Deze heb ik inderdaad ook aangevraagd en ontvangen van de gemeente.
Zoals van tevoren besproken met je collega gaat het mij er niet om of men afgeweken heeft van de vergunning of andere juridische zaken, maar vooral hoe het huidige pand zich verhoudt ten opzichte van de cultuurhistorie. Daarbij is voor mij vooral de volledige ‘inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle van Buro2 uit 2002’ van belang omdat ik dan ook vooral kan kijken wat men bedoelt met streek eigen.

Is het daarom mogelijk het stuk van Buro 2 uit 2002 te krijgen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e (bouwhistoricus BNB)

bureau voor
MoNed
bouwhistorie

Beschuitsteeg 8
2312 JV Leiden
071 5 147 337
www.moned.nl

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

CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK



Zwolle (Herfte)

Herfterlaan 30/30A

8 mei 2025

bureau voor bouwhistorisch onderzoek
MoNed

COLOFON

Object:	Vm. boerderij
Type onderzoek:	Cultuurhistorische verkenning
Datum onderzoek:	april 2025
Doel:	Het in kaart brengen van mogelijk aanvaardbare ruimtelijke oplossingen vanuit een cultuurhistorisch perspectief voor de huidige situatie, waarbij rekening gehouden wordt met de huidige omgevingskwaliteit.
Datum rapportage:	8 mei 2025
Versie:	1.0

Verantwoordelijken:

Bouwhistorisch onderzoek:	MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek
Contactpersoon:	5.1.2e (Bouwhistoricus B.N.B.)
	5.1.2e
	5.1.2e LEIDEN
Redactie:	Ideletter
Contactpersoon:	5.1.2e

Afbeeldingen:	MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek (tenzij anders vermeld)
Afbeelding voorpagina:	Het pand in de huidige situatie

Copyright ©: Leiden, 2025

Op dit document berusten auteursrechten. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek te Leiden.

Archiefmateriaal en afbeeldingen van derden zijn uitsluitend bedoeld ter ondersteuning van het bouwhistorisch onderzoek. Auteurs en bronvermeldingen worden hierbij zo goed mogelijk vermeld. Mochten er onbedoeld auteursrechten zijn geschonden dan verzoeken wij u contact op te nemen met MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek te Leiden.

CULTUURHISTORISCHE ONDERZOEK

Zwolle (Herfte)

Herfterlaan 30/30A

8 mei 2025



bureau voor bouwhistorisch onderzoek
MoNed



INHOUDSOPGAVE

0	VOORWOORD	6
1	ALGEMENE GEGEVENS	7
2	INLEIDING	8
3	HISTORISCHE EN RUIMTELIJKE CONTEXT	11
	2.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis	11
	2.2 Ontwikkeling boerderijen ten oosten en zuiden van Zwolle	14
	2.3 Bouwgeschiedenis	17
4	CONCLUSIE	24

AFBEELDING p. 4:
De 5.1.2e met de nummers
30/1 (links) en 30 (rechts)

0 VOORWOORD

In 2021 werd een omgevingsvergunning (met kenmerk R19085-2021) verleend voor het vrijwel volledig afbreken en opnieuw opbouwen en splitsen van de boerderij die was gelegen aan 5.1.2e te Zwolle[1]. Bij de uitvoering van de werkzaamheden is afgeweken van de vergunning, met name waar het de vormgeving en de toegepaste materialen van de kap betreft. Een second opinion met betrekking tot de toetsing van de redelijke eisen van de welstand is op 11 juli 2023 afgegeven door Hûs en hiem.[2]

Op verzoek van de gemeente Zwolle, afdeling Ruimtelijke Planvorming, is door ondergetekende onderzocht of er vanuit een cultuurhistorisch perspectief nog aanvaardbare ruimtelijke oplossingen mogelijk zijn voor de huidige situatie, waarbij rekening gehouden wordt met de huidige omgevingskwaliteit. Eventuele juridische aspecten met betrekking tot het afwijken van de omgevingsvergunning of handhaving blijven in dit rapport nadrukkelijk buiten beschouwing.

Het onderzoek is volledig onafhankelijk uitgevoerd in april 2025. Daarbij is de Uitvoeringsrichtlijn Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling (URL 2007) gevolgd.

Leiden, 8 mei 2025

5.1.2e

5.1.2e

bouwhistoricus, (Bond van Nederlandse Bouwhistorici)

1} Noot: Sinds de splitsing betreft de voorste helft nummer 30 en de achterste helft 30A.
2] Noot: Dossier W23SNE004-1

ALGEMENE GEGEVENS

Provincie:	Overijssel
Gemeente:	Zwolle
Plaats:	Herfte
Kadastrale gemeente:	ZLE00
Kadastrale sectie en nummer:	AB | 975 en 976
Hoofdadres:	Herfterlaan 30/30A
Postcode:	5.1.2e
Beschermd stadsgezicht:	Nee
Monumentenstatus:	Geen (cultuurhistorisch waardevol object)

1

AFBEELDING:
Een fragment van de topografische kaart van Zwolle, september 2022



2

INLEIDING

De oorspronkelijke boerderij werd gebouwd in 1880 en maakte deel uit van het historisch landschap ten zuiden en zuidoosten van Zwolle in de voormalige gemeente Zwollerkerspel. In oktober 2002 vond er in opdracht van de gemeente Zwolle een cultuurhistorisch onderzoek plaats dat werd uitgevoerd door Buro 2. Dit heeft geresulteerd in de *'Inventarisatie Historische Boerderijen in de gemeente Zwolle'*. De inventarisatie bestond uit twee delen, te weten: Deel 1: *Het onderzoek naar de boerderijen* en Deel 2: *De landschapsontwikkeling*. De beide delen zijn belangrijke bronnen voor dit onderzoek. Ook is dank verschuldigd is aan 5.1.2e, mede-auteur van deze inventarisatie.

AFBEELDING:
De voorgevel van de boerderij in de huidige situatie

Naar aanleiding van de wijziging van de Ruimtelijke Verordening van 1 juli 2012 (art. 3.1.6, lid 5, onderdeel a) liet de gemeente Zwolle twee nieuwe inventarisaties uitvoeren van de cultuurhistorische waarden van de verschillende objecten in het buitengebied. De eerste betreft '*Een cultuurhistorische quickscan onderzoeksgebied Buitengebied*' die in oktober 2013 is uitgevoerd door Monumenten Advies Bureau (MAB) te Nijmegen. Deze is door het bureau beschikbaar gesteld voor dit onderzoek. Een tweede inventarisatie is in oktober 2013 door stichting Het Oversticht uitgevoerd. Hiervan is door de opdrachtgever alleen de informatie met betrekking tot 5.1.2e beschikbaar gesteld.

De beide inventarisaties hebben geleid tot de samenstelling van de '*Lijst cultuurhistorisch waardevolle objecten en met attentiewaarde Herfte*'. Hiervan circuleren twee ongedateerde exemplaren op internet; b_NL.IMRO.0193.BP19012-0002_rb1 en b_NL.IMRO.0193.BP20005-0004_rb3. Alleen in het eerste document is 5.1.2e is opgenomen als cultuurhistorisch waardevol pand met de volgende omschrijving:

- "Landschap Waardevol; is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.
- Erfensemble en erfstructuur Waardevol; is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.
- Gebouwen Waardevol; is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten."

Volgens de andere '*Lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten en met attentiewaarde Herfte*' (b_NL.IMRO.0193.BP20005-0004_rb3) en de cultuurhistorische quicksan van MAB waren de aanwezige waarden te gering om de boerderij als cultuurhistorisch waardevol aan te merken. Daarnaast is er geen bouwhistorisch onderzoek verricht voorafgaand aan het slopen van de boerderij, waardoor niet meer is na te gaan of er mogelijk cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de Uitvoeringsrichtlijn Bouwhistorisch onderzoek (URL 2007), verloren zijn gegaan. Aangezien de bouwhistorische informatie die het object had kunnen bieden verdwenen is, kan dit onderzoek niet het bouwhistorische onderzoek dat had moeten plaatsvinden vervangen.

Om een antwoord te geven op de vraag of de huidige situatie vanuit een cultuurhistorisch perspectief acceptabel is of welke oplossingen die eventueel alsnog aanvaardbaar maken, is op basis van de bovengenoemde documenten en de huidige verschijningsvorm (exterieur) van de boerderij gekeken naar de algemene cultuurhistorische ontwikkeling van de omgeving en boerderijen in het algemeen. Aan de hand hiervan is onderzocht in hoeverre de huidige situatie binnen deze cultuurhistorische ontwikkeling past of hiervan afwijkt.

Om de geldende richtlijn, de URL 2007, zoveel mogelijk te kunnen volgen, wordt eerst ingegaan op de landschappelijke ontstaansgeschiedenis en de historische en ruimtelijke context van de boerderij. Hierbij wordt apart ingegaan op de karakteristieke kenmerken van streekgebonden boerderijen. Daarna wordt de bouwgeschiedenis van het pand weergegeven en een beschrijving van het exterieur van de huidige situatie. Hierna volgt de conclusie waarin eventuele acceptabele mogelijkheden zijn opgenomen.

HISTORISCHE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

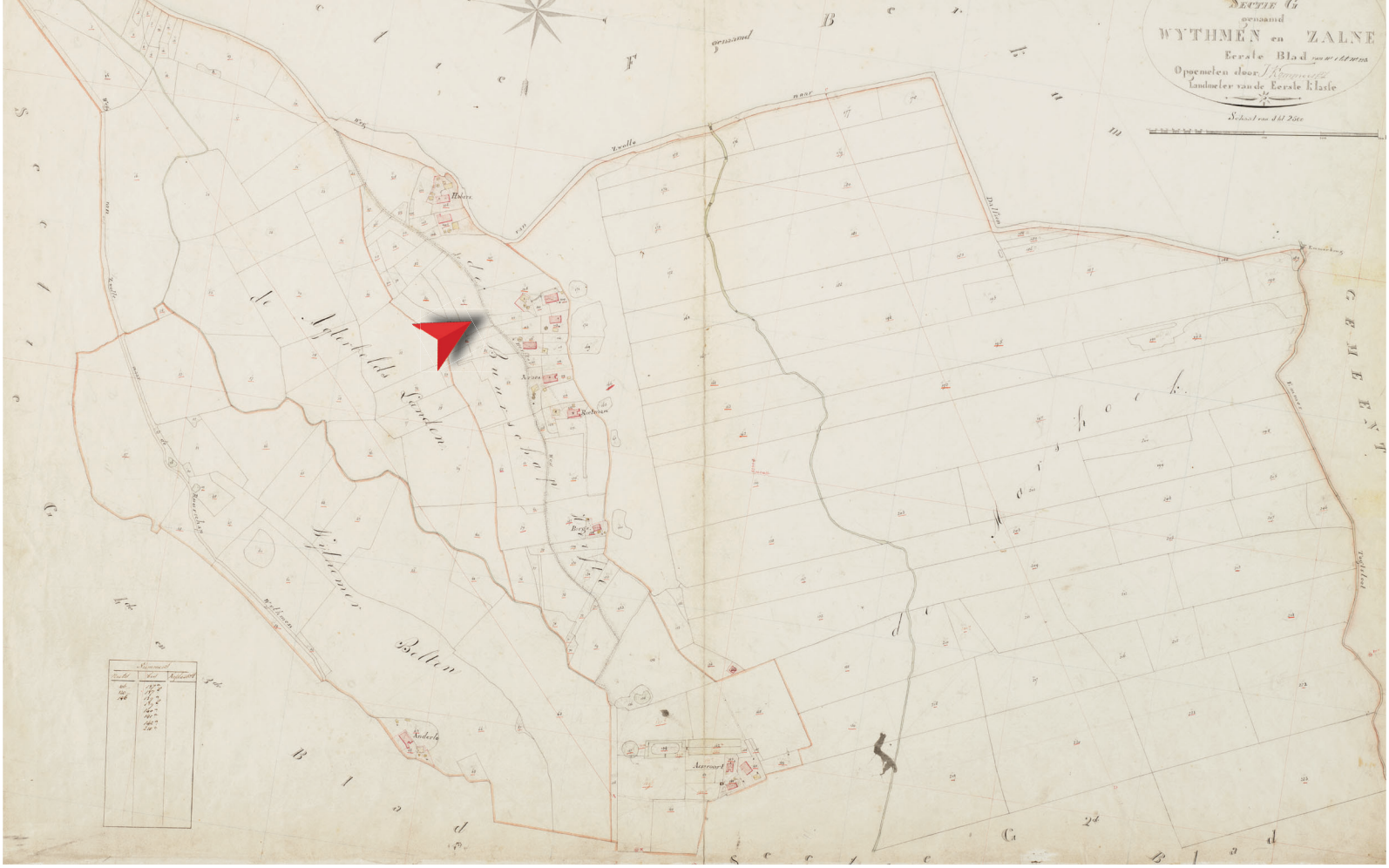
3

3.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis

Met het wegsmelten van het ijs na de laatste ijstijd van ongeveer 13.000 jaar geleden en het ontstaan van zandverstuivingen daarna hebben zich ten zuiden en oosten van Zwolle verschillende zandbanken gevormd die noordwest-zuidoost georiënteerd zijn. Deze verhoogde zandruggen werden van oudsher bewoond, bijvoorbeeld in de buurtschappen Zalné, Veldhoek, Herfte en Wijthmen ten oosten van Zwolle. Behalve voor bewoning werden deze zogenoemde essen ook gebruikt voor de akkerbouw, terwijl de natte, lager gelegen delen alleen geschikt waren als wei- en hooiland. Hier werden ook plaggen gestoken, die samen met de mest werden gebruikt voor het vruchtbaar maken van de hogere zandgronden.

De buurtschap Herfte ligt op zo'n es en behoort tot de vroegst bewoonde locaties in deze streek. In het midden van de zandrug loopt de Herfterweg, die lange tijd een zandweg betrof. Uit de

AFBEELDING:
Een fragment van de Hottinger atlas van Zwolle van 1787
Bron: https://www.geoportaaloverijssel.nl/metadata/dataset/74d9ec7b-aec7-4ecd-a7cc-1595738a6096



12

AFBEELDING:
De kadastrale minuut van circa 1830 met het gehucht Herfte en de locatie waar in 1880 de boerderij gebouwd zou worden
Bron: RCE; MIN04062G01

kadastrale minuut van circa 1830 blijkt dat de buurtschap in die tijd uit acht boerderijen bestond, die alle aan de oostzijde van de weg lagen. Aan deze zijde van de zandrug, 'de Marshoek', betroffen de lager gelegen delen met name weilanden die waren ingedeeld volgens een rechthoekige verkaveling. De westzijde van de rug was overwegend in gebruik als 'bouwland'. De lager gelegen delen, De Agterbelds Landen, werden vooral als hooiland gebruikt.

Tot 1967 maakte de buurtschap deel uit van de zelfstandige plattelandsgemeente Zwollerkerspel. Daarna werd deze door de gemeente Zwolle ingelijfd. Deze herindeling markeerde een periode van ingrijpende verandering, waarbij het landelijke karakter van het gebied gaandeweg plaatsmaakte voor stedelijke uitbreiding. Ook de buurtschap Herfte raakte steeds verder bebouwd. Daar waar er tussen het einde van de 19e eeuw tot de tweede helft van de 20e eeuw het aantal kleine boerderijen was uitgebreid tot tien, waaronder het onderzochte pand, vond er in het laatste kwart van de 20e eeuw bij de boerderijen



13

AFBEELDINGEN:
Een indicatie van de gebiedsontwikkeling ten zuidoosten van Zwolle via www.topotijdreis.nl

schaalvergroting plaats met het realiseren van verschillende bijgebouwen en grotere stallen. Daarnaast nam ook het aantal vrijstaande woonhuizen toe, waardoor de 5.1.2e meer bebouwing kreeg.

Ook Zwolle werd aan de zuidoostzijde flink uitgebreid. Daarbij veranderde het agrarische gebied steeds verder in recreatiegebied en een uitloopzone voor stadsbewoners. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van de Wijthmenerplas, die is ontstaan uit zandwinning, en de ontwikkeling van een golfterrein, Golfclub Zwolle.[1]

1] Noot: Er zijn plannen om dit terrein, dat is gelegen in de Marsweteringlanden, uit te breiden van achttien naar zevenentwintig holes.

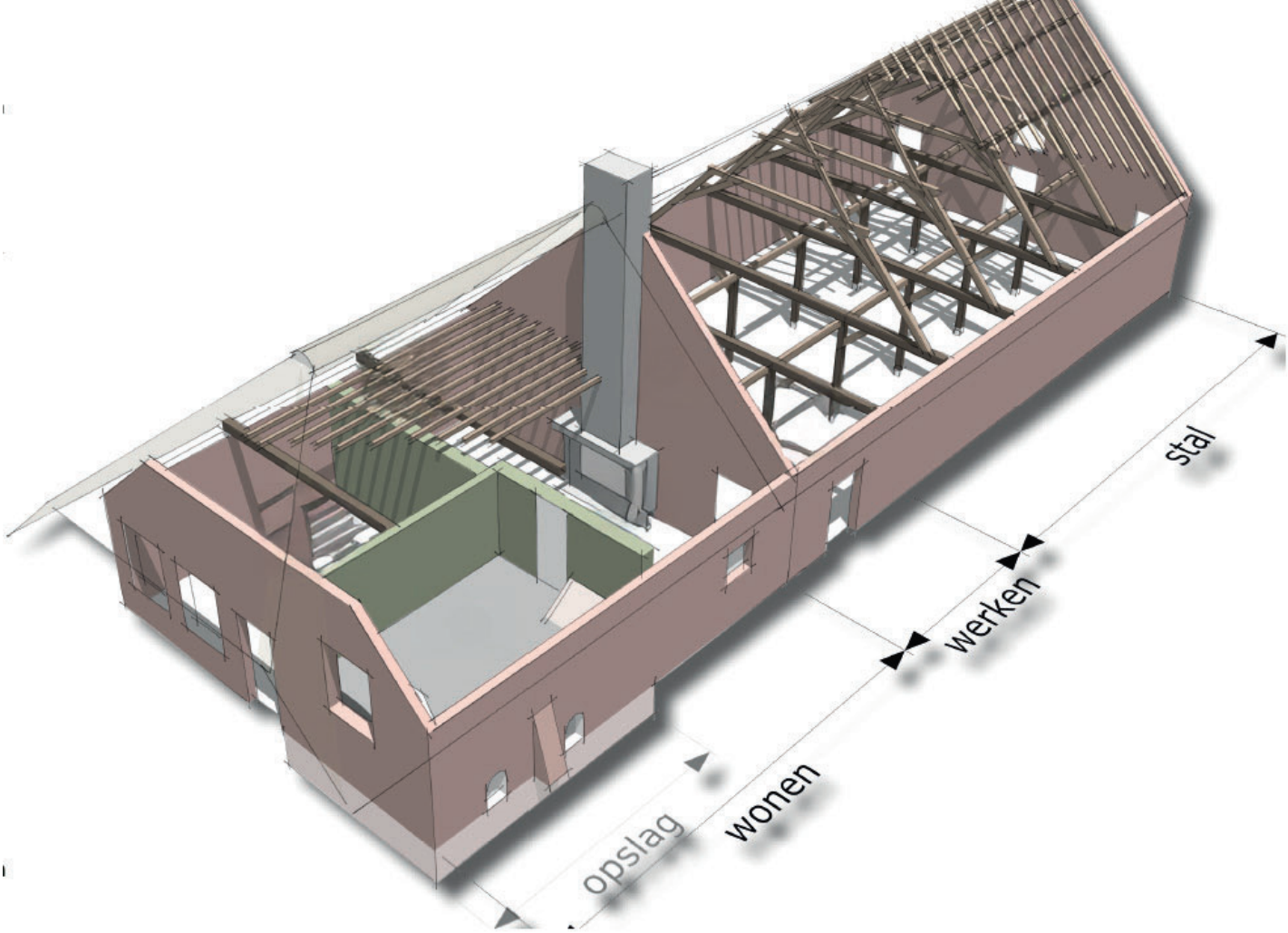
3.2. Ontwikkeling boerderijen ten oosten en zuiden van Zwolle

Boerderijen hebben van oudsher een belangrijke relatie met het omringende landschap. Dit landschap bepaalde voor het overgrote deel de bedrijfsvoering en daarmee ook de typologie van de boerderijen met hun streekeigen kenmerken. Door de eeuwen heen werden de gebouwen zowel in- als uitwendig gemoderniseerd en aangepast of uitgebreid naargelang de behoeften van het bedrijf en zijn bewoners. De functionaliteit was hierbij veelal leidend en iedere generatie voegde elementen toe, verbeterde het bedrijf volgens nieuwe inzichten of paste het naar eigen inzicht of bouwwijze aan. Dit resulteerde in verschillende bedrijfsvormen binnen verschillende streken met bepaalde overeenkomsten. Hoewel de aanpassingen soms ingrijpend waren qua indeling of materiaalgebruik, bleef de kern van het gebouw toch vaak hetzelfde.[1]

De onderzochte boerderij is in de basis een boerderij van het zogenoemde hallehuistype. Dit wordt gekenmerkt door een eenvoudig, langgerekt volume met een hoge nok en lage zijgevels, waarbij de functies wonen (voorhuis), werken en stallen (achterhuis) zich onder één dak bevinden. Dit Saksische boerderijtype kwam met name voor in het midden van Nederland (Holland, Utrecht, Gelderland en Overijssel) en delen van Drenthe.
Het voorhuis werd veelal door middel van een dwarsmuur (brandmuur) met haard afgescheiden van het werkgedeelte en de stal. In het noordwesten van de provincie Overijssel werd de haard soms ook tegen de voorgevel geplaatst.[2]

In de lengterichting zijn deze boerderijtypen opgedeeld in een brede middelste beuk en smalle, lage zijbeuken die werden gebruikt voor slaapplaatsen, bergingen of spoel- en wasruimten (in het voorhuis) of het stallen van het vee (achterhuis). De brede middelste beuk was aan voorzijde van de brandmuur met name in gebruik als woonruimte, waarin gekookt, gegeten, geslapen en gewerkt werd. Achter de brandmuur werd de middelste beuk in beslag genomen door ‘de deel’, waar de

1] Bron: 5.1.2e; 1988; Landelijke bouwkunst Overijssel, Stichting Historisch Boerderij-onderzoek; p. 3
2] Bron: Olst; p. 5



AFBEELDING:
Een schematische weergave van een hallehuisboerderij met de brandmuur tussen het woon- en werkgedeelte

bedrijfsvoering plaatsvond, zoals het voeren van het vee of het dorsen van de oogst. De zolder boven de deel en de ruimten boven het vee (hilden) werden overwegend gebruikt voor het opslaan van hooi voor de wintermaanden. In tegenstelling tot de boerderijen in Twente of het westen van Nederland werd het hooi in de regio Salland meestal op de zolder boven de middelste beuk in de boerderij bewaard en het graan buiten op het erf, in mijten, kapbergen of schuren. De gesloten schild- of wolfdaken, die eveneens kenmerkend zijn voor dit gebied, zijn overwegend minder steil dan de daken aan de oostzijde van Overijssel.[1] Op de kadastrale minuutplans van circa 1830 is te zien dat veel boerderijen ten oosten en zuiden van Zwolle een zogenoemde 'onderschoer' hebben. Hierbij ligt het middelste deel van de achtergevel met de deeldeuren, de 'baander', terug tot ruim onder de rieten kap.

Naast boerderijen van het hallehuistype zijn ook al verschillende kruikhuis- en T-boerderijen op de minuutplans te onderscheiden. Bij deze uit de hallehuisboerderij voortgekomen typen werd

1] Bron: Olst; p. 10

de kelder onder het woongedeelte aan een of twee zijgevels uitgebouwd, waarna de boerderij een L-vorm of T-vorm kreeg. Ook zijn enkele boerderijen te zien met een vaste schuur die evenwijdig loopt aan de boerderij waarmee deze ook verbonden is. Veruit de meeste van deze boerderijen zijn in de loop der tijd aan de achterzijde vergroot, waardoor de onderschoer ook veelal is komen te vervallen. De achtergevels zijn in deze streek inmiddels veelal ingedeeld met grote deeldeuren in het midden en kleinere staldeuren aan weerszijden daarvan.

De eerste boerderijen in Nederland werden volledig gebouwd van natuurlijke materialen die in de directe omgeving te vinden waren, zoals hout, keien, twijgen, leem, heide, stro en riet. Mede door de ligging vlak bij de IJssel voltrok zich bij de Sallandse boerderijen al vroeg een versteningsproces, waarbij de wanden werden opgetrokken met baksteen. De daken waren in het oosten van de provincie in eerste instantie voorzien van stro, dat inmiddels vrijwel overal vervangen is door pannen. Oorspronkelijk waren de boerderijen in het westen van de provincie vrijwel alle met riet gedekt, een met materiaal dat uit de directe omgeving verkregen werd. Mede door hun vergankelijkheid werden vanaf het einde van de 19e en in de 20e eeuw veel rieten daken vervangen door pannendaken, maar bleven de hoofdvorm en de geslotenheid van de kap behouden.



De kadastrale Hulpkaart ZLK00_G_87 van 1881 met de boerderij en de schuur aan
5.1.2e



De kadastrale Hulpkaart ZLK00_G_398 van 1964 met de afgesplitste schuur aan
5.1.2e

Uit de inventarisatie van 2002 blijkt dat van de ruim 450 boerderijen in het buitengebied van Zwolle 65% een pannendak had, waarvan 72% zwart was. Het type pannen varieerde sterk. Circa achttien boerderijen hadden een combinatie van pannen en riet, waarbij zowel een horizontale als een verticale deling voorkwam. Deze horizontale delen komen meer voor in andere delen van de provincie, zoals rondom Markelo. De gesloten kapvorm werd voor het overgrote deel behouden. Ter verbetering van de woonruimten of door functieverandering van de hooizolder zijn er wel dakramen of dakkapellen geplaatst, maar deze zijn overwegend beperkt in omvang gebleven.



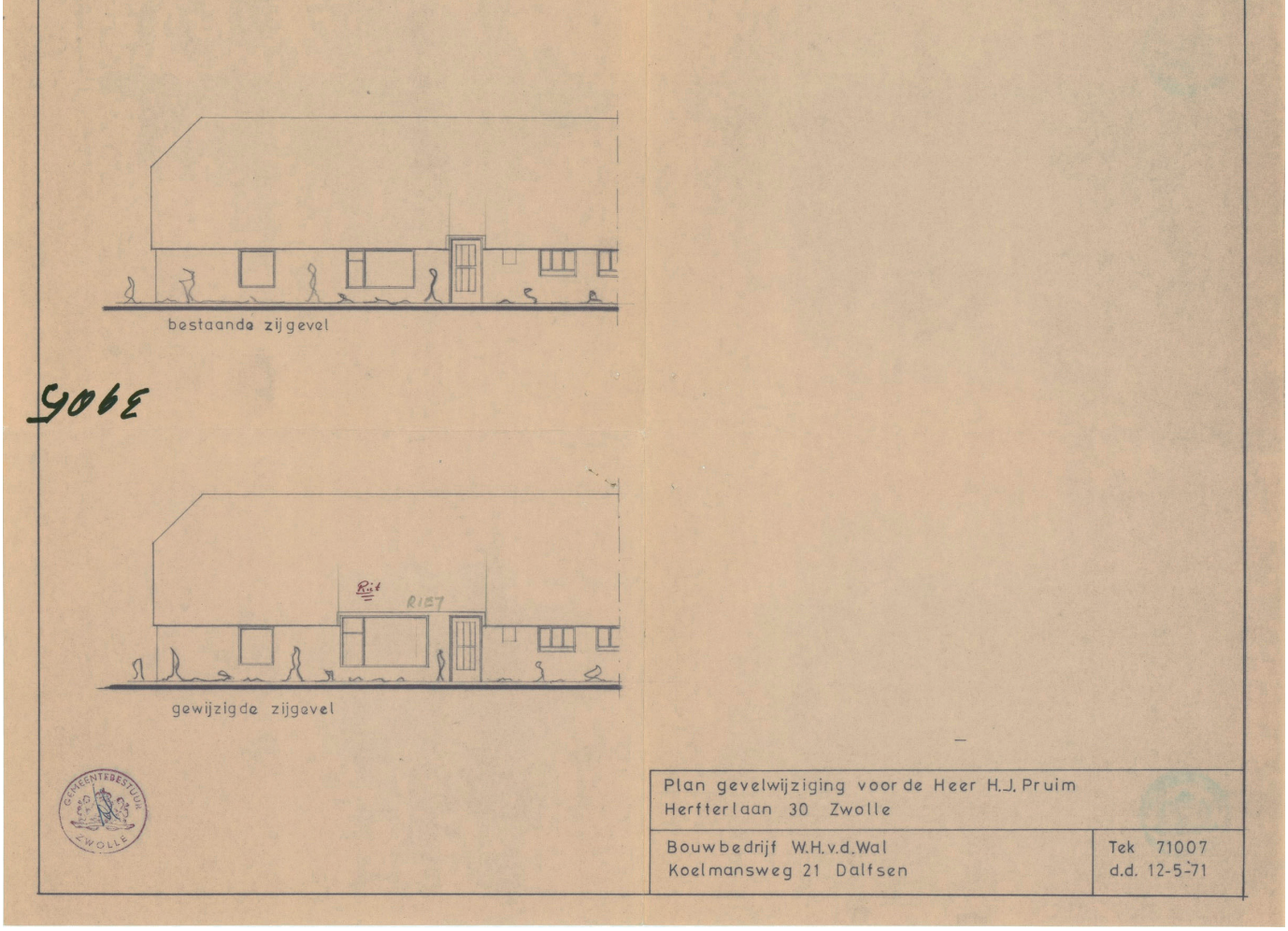
AFBEELDING:
5.1.2e met links de schuur/stal die in 1994 werd afgebroken
Bron: www.wijthmen.nl/historie/de-herfterlaan-vroeger/

3.3 Bouwgeschiedenis

De betreffende boerderij aan de 5.1.2e is een van de jongste binnen de buurtschap Herfte. In tegenstelling tot de overige, oudere boerderijen, werd de oorspronkelijke boerderij in 1880 aan de zuidwestzijde van de 5.1.2e gebouwd. In dat jaar splitste de landbouwer 5.1.2e, die zelf in de boerderij aan 5.1.2e woonde, een stuk akker af dat hij verkocht aan zijn zoon 5.1.2e.[1] Op dit nieuwe erf bouwde 5.1.2e een boerderij met parallel aan de zuidgevel een schuur.[2] Ter hoogte van het woongedeelte aan de straatzijde waren de twee opstallen met elkaar verbonden door een overdekt verbindingslid. De veldwerkkaarten van het Kadaster maken het aannemelijk dat er toen nog geen hooibergen of andere schuren aanwezig waren.

Van eventuele interne verbouwingen zijn in de archieven geen gegevens aangetroffen. In 1962 werd het erf kadastraal gehalveerd en werd het noordelijke deel met de boerderij verkocht aan 5.1.2e.[3] Deze huurde het van de vorige eigenaar 5.1.2e. De nieuwe erfgrens lag tegen de zuidelijke langsgevel, waardoor

1] Bron: Kadaster; Leggerartikel_ZLK00_1972_1-44_REEKS2
2] Bron: Kadaster; Hulpkaart_ZLK00_G_87
3] Bron: Kadaster; Veldwerk_ZLK00_G_393



AFBEELDING:
De tekening van de verbouwing van de noordwestgevel in 1971
Bron: Gemeente Zwolle, bouwdossiers

de voormalige schuur (inmiddels omschreven als woonhuis) met verbindingslid naar 5.1.2e ging, die hier op het erf ook een extra schuur bouwde. In 1994 werd deze, samen met de voormalige schuur uit 1880, afgebroken voor de bouw van een nieuw woonhuis, 5.1.2e .

De boerderij werd in 1971 verbouwd. Van deze verbouwing zijn alleen tekeningen beschikbaar die het plaatsen van een groot venster in de noordgevel weergeven.[1] De dakvoet met het riet werd hier plaatselijk verhoogd. Vanaf omstreeks de jaren '60 was het erf alleen ingericht met een hooiberg achter de boerderij. Daarna werd het, met name aan de achterzijde, voorzien van verschillende schuren en stallen. Aan het einde van de jaren '80 werden ook twee schuren gebouwd aan de noordzijde van de boerderij, die inmiddels weer zijn afgebroken.[2] In 2000 werd de bedrijfsvoering van de boerderij gestaakt.[3]

In 2021 werd een bouwvergunning aangevraagd voor het volledig slopen en herbouwen van de boerderij en het herindelen ervan in twee wooneenheden. De rieten dakafwerking, die blijkens

1] Bron: Gemeente Zwolle; bouwdossiers
2] Bron: Gemeente Zwolle; bouwdossiers
3] Bron: https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0193.BP21002-0004/t_NL.IMRO.0193.BP21002-0004.html



AFBEELDING:
De boerderij voorafgaand aan de verbouwing van 2021
Bron: Gemeente Zwolle

foto's[1] aan de voorzijde al was vernieuwd, zou in de nieuwe plannen in zijn geheel worden vervangen door pannen. Behalve enkele grote dakvensters in het zuidelijke dakschild werden aan de andere zijde twee grote dakkapellen voorzien. Daarnaast zou een groot deel van de gevel voorzien worden van verdiepingshoge vensters die door de dakvoet heen staken.

Op 22 november 2021 concludeerde Het Oversticht, nu in de rol als welstands- en monumentencommissie, dat het ingediende plan leidde tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd was met redelijke eisen van welstand. Een hernieuwde bouwvergunningaanvraag, waarin een rieten kap zonder dakkapellen en een kleinere wijziging in de langsgevel waren opgenomen, werd op 1 december 2021 wel door de welstandscommissie aanvaard, waarna de bouwvergunning werd verleend. Na de uitvoering van de werkzaamheden bleek echter dat de nieuwe boerderij alsnog bedekt is met dakpannen en dat er een enkele grote dakkapel in het noordelijke dakvlak is aangebracht. Daarnaast is de langsgevel aan deze zijde grotendeels verhoogd, waarbij deze door de dakvoet heen steekt.

1] Bron: Gemeente Zwolle



20 AFBEELDING boven: De bouwvergunningaanvraag van 2021 die niet werd vergund. Bron: Gemeente Zwolle
AFBEELDING onder: De aangepaste bouwvergunningaanvraag van 2021 waaraan vergunning werd verleend. Bron: Gemeente Zwolle



Cultuurhistorisch onderzoek [illegible] 30/30A te [illegible] 035



AFBEELDING boven: De voorgevel en de linker zijgevel in de huidige situatie
AFBEELDING onder: De rechter zijgevel in de huidige situatie

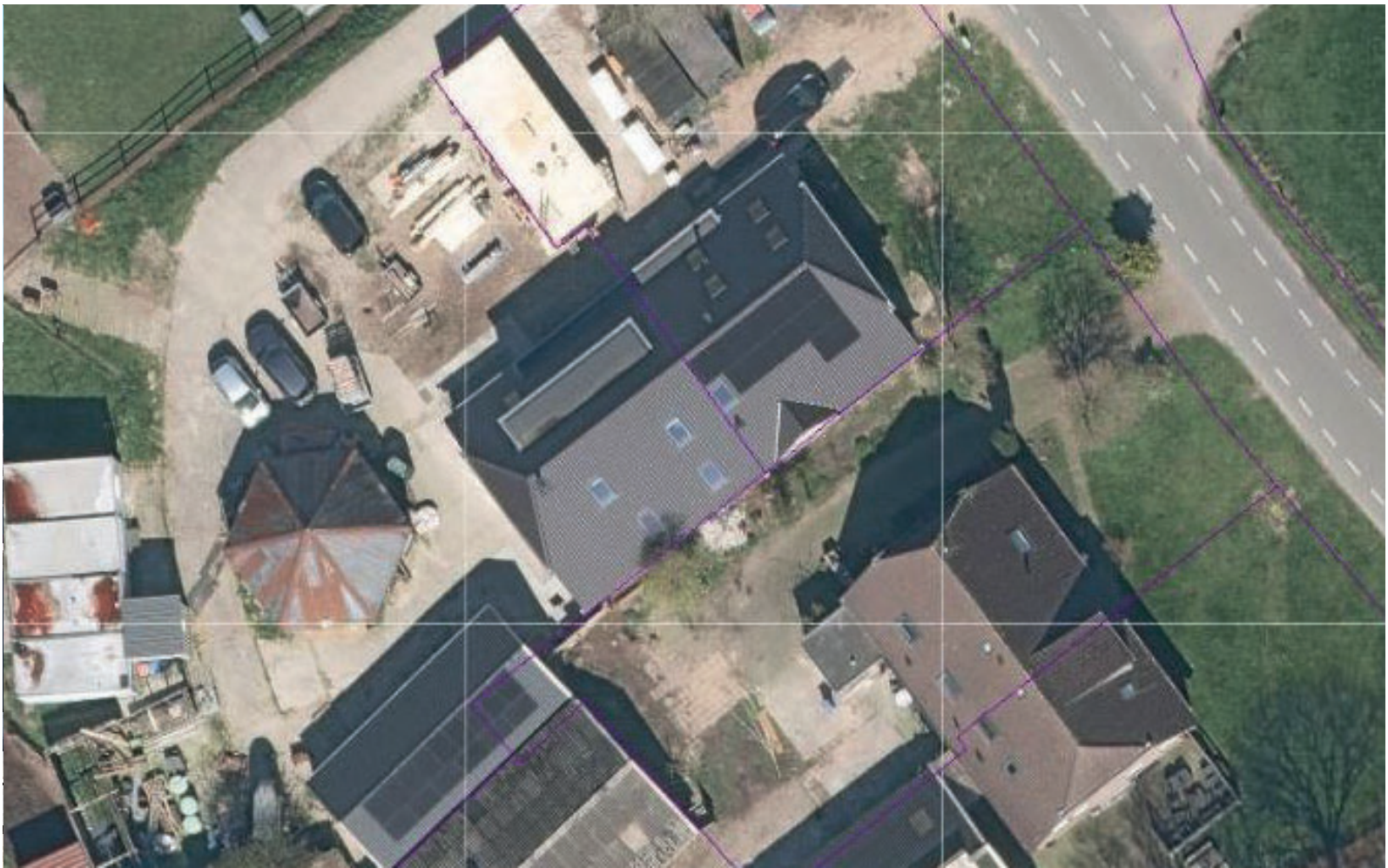


AFBEELDING boven: De linker zijgevel. Bron: Gemeente; Definitief PV 2023-06-07 vs3 5.1.2e Zwolle 0193ESUITE2702772021
AFBEELDING onder: De rechter zijgevel. Bron: Gemeente; Def. PV 2023-06-07 vs3 5.1.2e Zwolle 0193ESUITE2702772021





AFBEELDING boven: De achtergevel. Bron: Gemeente; Definitief PV 2023-06-07 vs3 5.1.2e Zwolle 0193ESUITE2702772021
AFBEELDING onder: Een luchtfoto. Bron: Gemeente; Definitief PV 2023-06-07 vs3 5.1.2e Zwolle 0193ESUITE2702772021



4

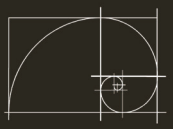
CONCLUSIE

De geschiedenis van de buurtschap Herfte gaat ver terug. Met name aan de noordoostzijde van de zandrug stonden boerderijen met een zogenoemde onderschoer, terwijl het andere deel ervan als akker werd gebruikt. Op de erven stond alleen een boerderij met meestal een enkele hooiberg en/of kleine schuur. De lagere, omliggende landerijen werden gebruikt als weide- en grasland. Riet was als bouwmateriaal voor het afwerken van de daken makkelijk te verkrijgen, wat hier dan ook veelvuldig voorkwam. De zolders van de boerderijen waren veelal in gebruik als opslag, waardoor de dakvlakken gesloten waren.

In de 19e eeuw vond er in deze regio niet alleen vergroting van de boerderijen plaats, waarbij de onderschoer verdween en plaatsmaakte voor een achtergevel met kleinere staldeuren aan weerszijden van de deeldeuren in het midden, maar ook werd het versteningsproces uit de 16e en 17e eeuw voortgezet met het vervangen van riet door dakpannen. Het type dak (wolfdak) en de geslotenheid ervan bleven gelijk, waardoor de kenmerkende boerderijvorm van het hallehuistype behouden werd. Het vergroten en verstenen van de boerderijen in deze streek kan beschouwd worden als onderdeel van de economische welvaart die zich vanaf de 19e eeuw voltrok.
De bouw van de boerderij aan 5.1.2e in 1880, met aan de zuidzijde een schuur en een verbinding met het woongedeelte, past in de bovengenoemde ontwikkeling, al werd deze boerderij nog met riet bedekt. Van overige bijgebouwen leek in die tijd nog geen sprake te zijn. Pas na het opsplitsen van het erf en het afbreken van de vaste schuur met verbindingslid in de tweede helft van de 20e eeuw werd het resterende deel van het erf volgebouwd. Of de boerderij (intern) ook verschillende veranderingen heeft ondergaan is niet bekend, maar wel aannemelijk gezien het plaatsen van een groot venster in 1971.

In 2021 is het riet op de kap bij de nieuwbouw alsnog vervangen door dakpannen. Vanuit een cultuurhistorisch oogpunt gezien zou een rieten kap de voorkeur genieten, mede doordat deze afwerking in het verleden lange tijd de standaard afwerking was. Een gesloten pannendak met wolfseinde past, gezien het hierboven beschreven versteningsproces van de omringende boerderijen, eveneens binnen de streekgebonden typen. Indien de boerderij in 2013 al van pannen was voorzien, was deze hoogstwaarschijnlijk met gelijke redenen als cultuurhistorisch waardevol object in de inventarisatie opgenomen, zoals ook een groot deel van de andere boerderijen.

Daarnaast kan worden gesteld dat de boerderij vrijwel geheel nieuw gebouwd is en er vanuit een bouwhistorisch oogpunt geen sprake meer is van een belangrijke mate van gaafheid of zeldzaamheid om aan een rieten kap een hogere cultuurhistorische waarde toe te kennen dan aan een pannendak. Hierdoor kan vanuit een cultuurhistorisch oogpunt geadviseerd worden dat de dakpannen in de huidige situatie behouden kunnen worden.
Vanuit ditzelfde oogpunt geldt dit niet voor de opgehoogde zijgevel met glas (open), de grote dakkapel en de dakramen. Vooral de omvang ervan staat niet in verhouding tot de geslotenheid van het oorspronkelijke dak en de lage gevels die cultuurhistorisch kenmerkend zijn voor de afleesbaarheid als boerderij in deze streek. Het doen van kleinere ingrepen en het eventueel optillen van het dak, zoals eerder door de welstandscommissie werd geadviseerd, zou meer passen bij de bouwgeschiedenis van het pand en de cultuurhistorische context ervan.



bureau voor bouwhistorisch onderzoek

MoNed

Beschuitsteeg 8
2312 JV 's-Hertogenbosch
tel. 06 41884179
bureau@moned.nl
www.moned.nl

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	2, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24

From: <5.1.2e@moned.nl>
Sent: 5/8/2025 12:38:12 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Cultuurhistorisch onderzoek 5.1.2e

Beste heren,

Bijgaand het rapport naar mijn bevindingen met betrekking tot de huidige situatie van de 5.1.2e.
https://we.tl/t-T4ZLo0rsh0

Wat mij opviel was dat er twee documenten rondgaan waarbij de boerderij in eerste instantie niet is opgenomen als cultuurhistorisch waardevol en daarna weer wel. Ook MAB vond de boerderij niet interessant genoeg om op te nemen in de lijst. Het tweede onderzoek werd uitgevoerd door het Oversticht, terwijl zijn ook in de monumenten/welstandcommissie zitten.
Verder heb ik me zoveel mogelijk onthouden van de juridische punten.

Vanuit een cultuurhistorisch oogpunt wordt inderdaad de voorkeur gegeven aan een rieten kap maar is een pannen dak op bais van de cultuurhistorische ontwikkeling in de streek eveneens verdedigbaar. Dit geldt niet voor de eigentijdse ingrepen van de dakkapel/ vele dakvensters en zijgevel.

Als er vragen of opmerkingen zijn met betrekking tot het rapport of conclusies dan hoor ik dit uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e (bouwhistoricus BNB)

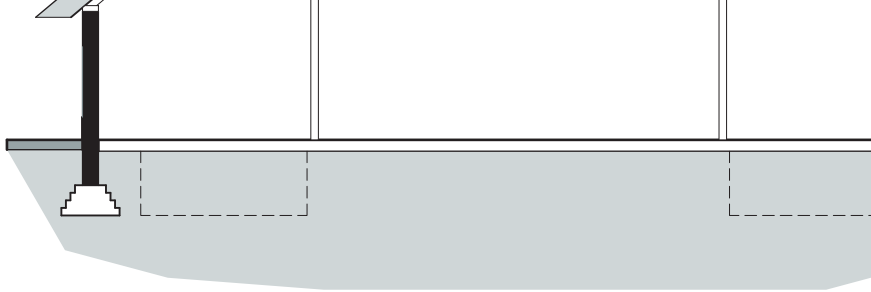
bureau voor
MoNed
bouwhistorie

Beschuitsteeg 8
2312 JV Leiden
071 5 147 337
www.moned.nl

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



Doorsnede A-A bestaand

Constructie:

volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

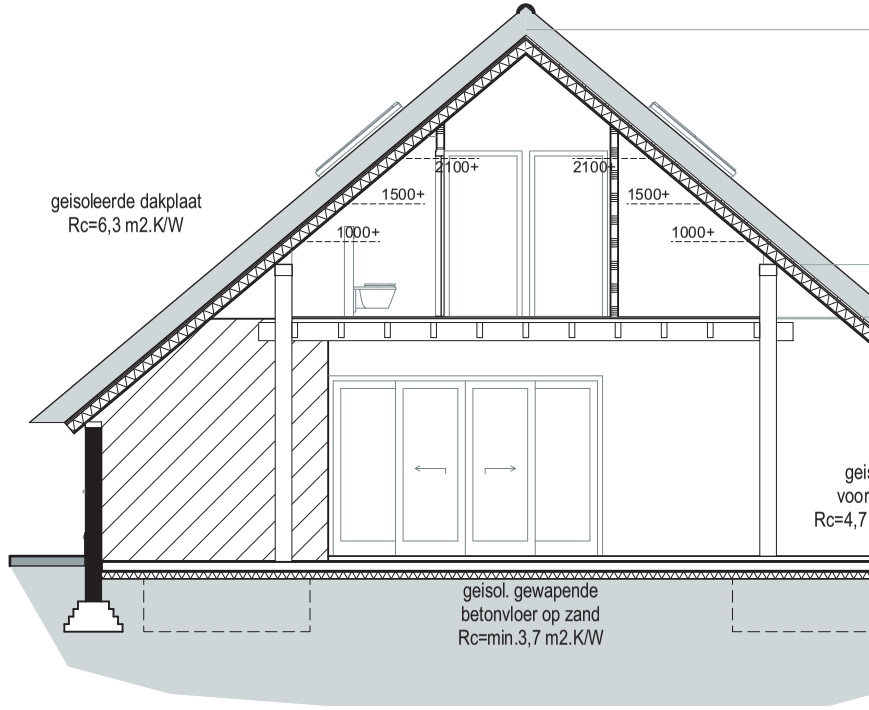
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:



Doorsnede A-A gewijzigd

Verbouw:

In verband met bestaande bebouwing, voor uitvoering de maatvoering in het werk controleren en zonodig aanpassen in overleg met de opdrachtgever.

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
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1

Uitgangspunten

Bestaande situatie

Type functie	Locatie	Stedelijkheidsgraad	m² bvo en/of aantal	parkeerkental min	parkeerkental max	parkeerkental gem.	aandeel bezoekers	gebruikers	bezoekers

Nieuwe situatie

Type functie	Locatie	Stedelijkheidsgraad	m² bvo en/of aantal	parkeerkental min	parkeerkental max	parkeerkental gem.	aandeel bezoekers	gebruikers	bezoekers
Koop, huis, vrijstaand	Niet stedelijk	Buitengebied	1	2,00	2,80	2,40	0,30	2,10	0,30

Locatie en stedelijkheidsgraad

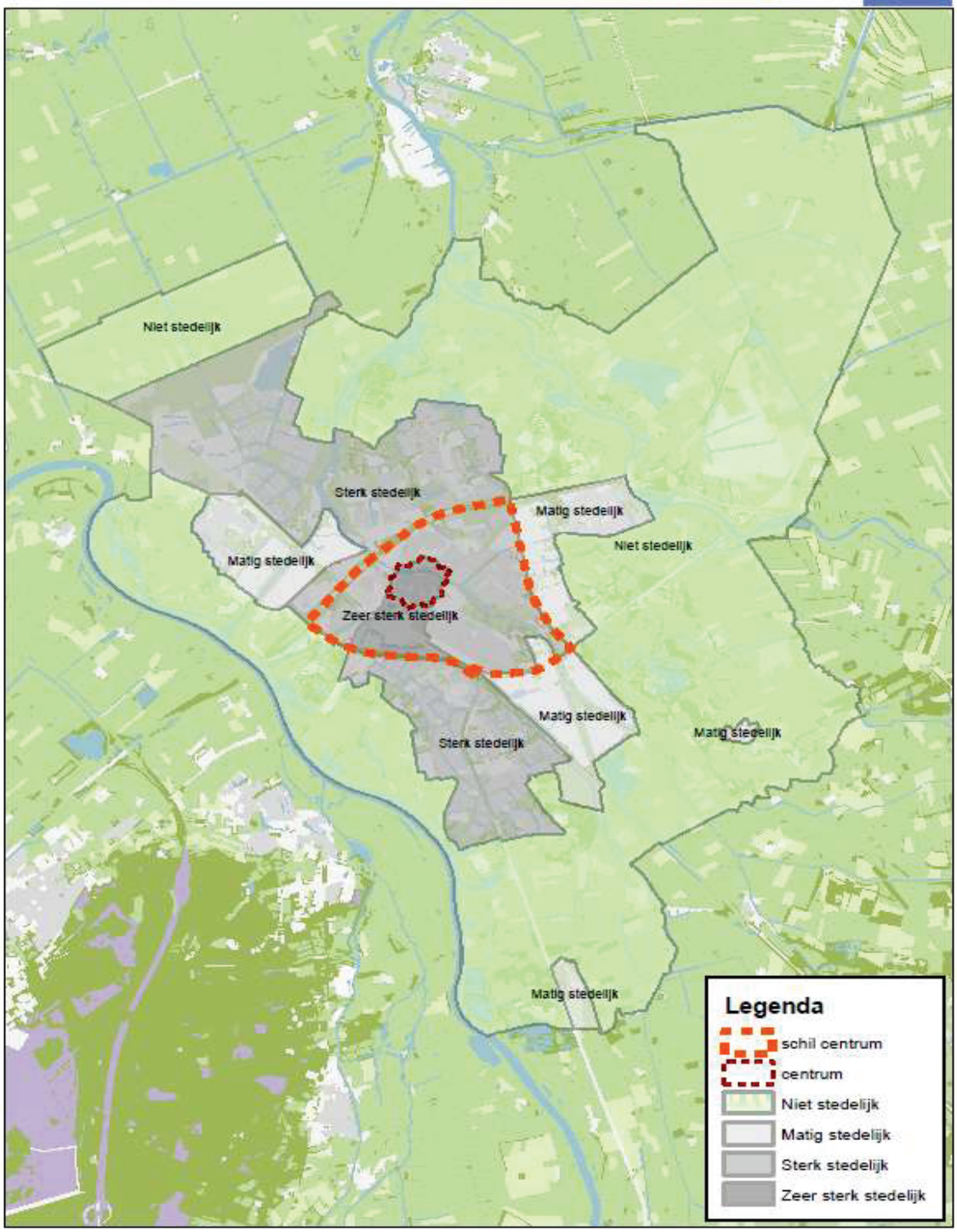
Datum: 05-04-2016

AF Onderzoek & Informatie
S. Abdulahad

0 1 2 3 4 5 KM

N

Zwolle



	ochtend		middag		avond		nacht		Koopavond		middag		avond		middag	
ikers	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
		0,00		**0,00**		**0,00**		**0,00**		**0,00**		**0,00**		**0,00**		**0,00**

	Werkdag-ochtend		Werkdag-middag		Werkdag-avond		Werkdag-nacht		Koop- avond		Zaterdag-middag		Zaterdag-avond		Zondag-middag	
ikers	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
0	50%	1,05	50%	1,05	90%	1,89	100%	2,10	80%	1,68	60%	1,26	80%	1,68	70%	1,47
		1,05		**1,05**		**1,89**		**2,10**		**1,68**		**1,26**		**1,68**		**1,47**

Parkeeropgave

	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Gebruikers	0	0	0	0	0	0	0	0
Bezoekers	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Parkeeropgave bestaande situatie (afgerond)

	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Gebruikers	1	1	2	2	2	1	2	2
Bezoekers	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**1**	**1**	**2**	**2**	**2**	**1**	**2**	**2**

Parkeeropgave nieuwe situatie (afgerond)

	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Gebruikers	1	1	2	2	2	1	2	2
Bezoekers	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**1**	**1**	**2**	**2**	**2**	**1**	**2**	**2**

Parkeeropgave bouwplan (afgerond)

eester, 23 juni 2025
[redacted] - vervolg
uni 2025 11:00

juni 2025
[redacted] - vervolg
uni 2025 11:00

stand

slisnota voor portefeuillehouder - Herfterlaan 30 - na cultuurhistorisch onderzoek (82 KB)

FINITIEF RAPPORT - CHI_ZWOLLE_Herfterlaan_30_dd_22-05-2025 (25 MB)

besluit

e maken tussen optie 1 en 2 met betrekking tot het vervolg van vergunningverlening en handhaving.

meester en wethouder Rots zijn akkoord met optie 2: akkoord met handhaven op dakkapel en niet handhaven
dakpannen. Bestuurders zullen melding maken in de rondvraag van het college over deze keuze.

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

Beslisnota voor portefeuillehouders

Datum 17 juni 2025

Onderwerp
Versienummer

Portefeuillehouder Peter Snijders/Gerdien Rots

Samenvatting
Vat hier kort samen waar je voorstel over gaat. Je samenvatting is maximaal 5 tot 10 zinnen.

Tip: Heb je al een persbericht over je voorstel? Gebruik de inhoud van dit persbericht dan voor de samenvatting.

Financiële gevolgen

Betreft doel	613 Wettelijk kader voor de fysieke leefomgeving
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	

Bijlagen
1: cultuurhistorisch onderzoek bureau Moned

Openbaarheid
☐ Openbaar
☒ Geheim tot 17 juni 2026

Ontwerp besluit
Portefeuillehouder(s) besluit:
een keuze te maken tussen optie 1 en optie 2 met betrekking tot vergunningverlening en handhaving.

Collegebesluit d.d.:
☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 17 juni 2025

Inleiding
Op 25 maart 2024 is bepaald dat de gemeente handhavend op gaat treden tegen het bouwen in afwijking van een verleende omgevingsvergunning op het perceel 5.1.2e. Het ging specifiek om de dakbedekking (pannen i.p.v. riet) en een te forse dakkapel in het zijdakvlak. Deze boodschap is besproken met de betrokkenen. Daarna heeft de burgemeester ook nog een gesprek gevoerd met betrokkenen. Naar aanleiding van dit gesprek is, tijdens het PFO van 20 januari 2025, afgesproken dat naar aanleiding van de gesprekken (en ook de korte consultatie in het college), nog een nieuwe variant uitgezocht zou worden: namelijk het gedeeltelijk in "oude staat" terugbrengen van het dak. Waardoor wel het ruimtelijk inzicht wordt hersteld.

Voor dit onderzoek is bureau Moned ingeschakeld en de volgende vraag gesteld:
“Wat is in deze situatie nog een aanvaardbare ruimtelijke oplossing, rekening houdend met de huidige omgevingskwaliteit van de directe omgeving en eventueel ook bezien vanuit een historisch perspectief”.

Deze nota bespreekt twee mogelijke opties hoe nu verder om te gaan met de situatie 5.1.2e.

Kader
Dit dossier is al meermaals besproken tijdens combi PFO's burgemeester en wethouder ruimtelijke ordening.

Beoogd effect
Met deze nota wordt beoogd om een keuzerichting te kiezen voor de situatie 5.1.2e.
Vooralsnog zien wij twee mogelijke opties.

Optie 1 is handhaving zoals reeds eerder is bepaald. Dit betekent om handhavend op te treden tegen de dakbedekking en dakkapel.

Optie 2 betreft een gewijzigd standpunt. Op basis van het externe advies in te stemmen met het pannendak. Waarbij handhaving zich richt tegen de geplaatste dakkapel. Oftewel: handhaving alleen richten op de dakkapel en de dakbedekking alsnog toestaan/vergunnen.

Argumenten
Optie 1: De handhavingsprocedure zoals eerder bepaald voortzetten
Dit betekent handhaving tegen zowel de dakbedekking als de dakkapel omdat deze afwijken van de verleende vergunning en niet passen binnen het geldende beleid. Tijdens de vergunningprocedure is al geoordeeld dat dakpannen en een grote dakkapel niet wenselijk zijn, waarna het plan is aangepast naar een rieten dak. Uit een legalisatieonderzoek en een second opinion van Hus en Hiem blijkt dat de huidige situatie niet voldoet aan de welstandseisen en de erfgoedwaarden aantast. Omdat legalisatie niet mogelijk is en er geen bijzondere omstandigheden zijn, wordt handhaving als gerechtvaardigd en noodzakelijk beschouwd.

Optie 2:
2.1: Op basis van het externe advies in te stemmen met het pannendak. En slechts handhavend op te treden tegen de dakkapel. De boerderij aan de 5.1.2e maakt volgens het rapport deel uit van een historisch waardevol gebied, waarin rieten daken traditioneel voorkwamen en kenmerkend waren

voor de streek. In de 19e eeuw vond volgens het rapport echter een versteningsproces plaats waarbij riet vaak werd vervangen door dakpannen, zonder dat de karakteristieke boerderijvorm verloren ging. De huidige boerderij, gebouwd in 1880 en later aangepast, past binnen deze ontwikkeling. Hoewel een rieten dak cultuurhistorisch de voorkeur heeft, past een gesloten pannendak met wolfseinde ook binnen het streekgebonden type. De huidige boerderij is grotendeels nieuw gebouwd en mist daardoor bouwhistorische gaafheid of zeldzaamheid, wat het behoud van dakpannen cultuurhistorisch verdedigbaar maakt. De grote dakkapel, dakramen en opgehoogde glazen zijgevel verstoren echter het oorspronkelijke gesloten karakter van het dak en passen niet binnen de historische context.

2.2: Cultuurhistorisch waardevol object, ook met pannen
Indien de boerderij in 2013 al van pannen was voorzien, was deze volgens het rapport hoogstwaarschijnlijk met gelijke redenen als cultuurhistorisch waardevol object in de inventarisatie opgenomen, zoals ook een groot deel van de andere boerderijen in de omgeving.

2.3: Dakramen en opgehoogde zijgevel vergunningsvrij
De dakramen en de opgehoogde zijgevel zijn vergunningsvrij te realiseren. Hiertegen kunnen wij niet optreden, ook al zouden wij dit cultuurhistorisch wenselijk achten. Alleen de dakkapel is niet vergunningsvrij op deze wijze te realiseren. Daartegen kan worden opgetreden.

2.4: Visie team erfgoed
Vanuit team erfgoed blijft deze richting een inhoudelijk dilemma. Aangegeven wordt dat momenteel een meerjarig boerderijen inventarisatieproject bouwhistorisch en typologie onderzoek wordt uitgevoerd waarvan de ontwikkeling onderdeel is.

2.5: Aanvraag omgevingsvergunning benodigd
Mocht deze optie worden gekozen dan zal de betrokkenen een aanvraag omgevingsvergunning moeten indienen voor het ‘’wijzigen’’ van een rietdak naar pannendak. Dus een aanvraag voor de legalisatie van het pannendak. Omdat de handhaving niet ziet op de dakbedekking kan er geen impliciete vergunning worden verleend met de last onder dwangsom tegen de dakkapel. Hierbij zullen onze adviseurs welstand en cultuurhistorie vermoedelijk negatief adviseren. Dit moet het college dan naast zich neerleggen. De betrokkenen kunnen in dezelfde omgevingsvergunning ook vragen voor het verwijderen van de scheidingswand tussen de keuken en woonkamer (deze had een constructieve functie), en de deur tussen de twee woningen die niet gerealiseerd. Hierdoor zijn er twee woningen met eigen brandcompartiment ontstaan. Hiervoor hebben wij reeds eerder bepaald een vergunning voor te willen verlenen.

2.6: Invloed weghalen dakkapel op de woning
Wanneer wij gaan handhaven op de dakkapel heeft dit invloed op de woning en de gebruiksmogelijkheden. Dit hebben wij onderzocht. De vergunde situatie had op de plek van de dakkapel drie dakramen gesitueerd. Het verblijfsoppervlakte van de kamers wordt met het verwijderen van de dakkapel wat kleiner, maar dat is in de vergunde situatie dus net zo. Om te voldoen aan daglicht en ventilatie moeten ze weer drie dakramen plaatsen. Dat is toen ook helemaal berekend en uitgewerkt bij de vergunningaanvraag. Deze dakramen mogen geplaatst worden zonder nieuwe vergunningsaanvraag.

Alternatieve mogelijkheden
Andere alternatieven zoals niets doen of gedogen zijn reeds besproken en geen optie.
Nog weer andere alternatieven zijn er niet.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Het draagvlak voor het handhavend optreden zal bij de overtreder nihil zijn. De overtreder heeft meermaals geuit dat het proces van de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning stroef is verlopen. Er is meermaals gevraagd om het toepassen van de menselijke maat. Dit is ook besproken tijdens alle gevoerde gesprekken met betrokken partijen.

Wij zijn van mening dat wij de menselijke maat weldegelijk toepassen. Zo is er intensief contact geweest met de familie en hebben we tijdens het gehele proces rekening gehouden met hun persoonlijke omstandigheden. Daarnaast zijn we ons bewust van de impact die dit heeft op de familie en daar is in het kader van proportionaliteit rekening mee gehouden in het voorstel of we nou voor optie 1 of 2 kiezen.

Communicatie
Er is reeds richting betrokkenen gecommuniceerd dat wij nogmaals naar alternatieven zochten. Nadat een richting is bepaald zullen wij wederom contact opnemen met betrokkenen om de gekozen richting te communiceren. Voorgesteld wordt om het rapport van het bureau met de betrokkenen te delen. Daarna zal het proces tot handhaving gestart worden.

Financiën
Voor de gemeentelijke financiën heeft dit geen invloed.

Risico’s
Mogelijk zal de publiciteit gezocht worden door de eigenaren.

Vervolg
Indien handhavend optreden in gang wordt gezet dan zal er gestart worden met een vooraankondiging last onder dwangsom. In deze brief kondigen wij aan dat wij voornemens zijn om handhavend op te treden en nodigen de overtreder uit om een zienswijze in te dienen. In deze vooraankondiging worden alle grieven die reeds zijn geuit over het proces, de omgevingsvergunning en de geconstateerde afwijkingen vanzelfsprekend al afgewogen beantwoord. Voorafgaand aan deze brief zal de familie op de hoogte gebracht worden van de keuze van ons bestuur. De familie is op de hoogte dat dit vraagstuk bij het bestuur ligt en zo krijgt de vooraankondiging een ‘’zachte landing’’.

Wanneer de zienswijze geen reden geeft om af te zien van handhavend optreden dan zal de last onder dwangsom worden opgelegd. Dan krijgt overtreder een redelijke termijn om de dakkapel te verwijderen (en eventueel de dakbedekking aan te passen). Deze termijn om de overtreding ongedaan te maken heet de begunstigingstermijn. Gelet op de ingrijpende maatregel en de hoge kosten van de vereiste aanpassingen stellen wij voor deze begunstigingstermijn een jaar te laten bedragen.

Concreet betekent dit dat de eigenaren een jaar de tijd krijgt na het verzenden van de last onder dwangsom om het dak aan te passen zonder dat er een dwangsom verschuldigd wordt. Deze termijn van een jaar is ook gevoelsmatig afgestemd op de huidige marktsituatie (aannemers druk en eventueel

riet bestellen). Opgemerkt wordt dat indien de overtreding niet binnen één jaar ongedaan kan worden gemaakt de overtreder kan vragen om uitstel. De begunstigingstermijn kan dan verlengd worden. Te denken valt aan de situatie dat er wel voortvarend is gehandeld om de overtreding ongedaan te maken maar dat door onvoorziene omstandigheden het jaar toch te kort lijkt.

Openbaarheid
Niet openbaar

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	2

[redacted] gesprek burgemeester

[redacted]

4 voorblad.pdf

de inbreng van een eigenaar, een nagekomen e-mail van een eigenaar en onze reactie hierop meenemen naar

de gesprekken en ook de korte consultatie in het college, wordt nog een nieuwe variant uitgezocht: namelijk h
et dak. Waardoor wel het ruimtelijk inzicht wordt hersteld

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

Beslisnota voor de wethouder

Datum 6 maart 2024

Onderwerp	Situatie 5.1.2e bouwen afwijking vergunning
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting

Deze nota beschrijft de stand van zaken omtrent de situatie aan de 5.1.2e. Dit betreft de second opinion van Hûs en Hiem (welstandadvisering Friesland), advisering cultuurhistorie en de eventuele vervolgstappen inzake legalisering.

Financiële gevolgen

Betreft doel	We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	-

Bijlagen

1: second opinion Hus en Hiem - welstandsadivsering en monumentenzorg Friesland

Openbaarheid

☒ Openbaar
☐ Geheim

Ontwerp besluit

De wethouder besluit:
kennis te nemen van deze nota en een beslissing te nemen omtrent het wel of niet legaliseren van de geconstateerde afwijkingen van de verleende vergunning.

Collegebesluit d.d.:

☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 6 maart 2024

Inleiding
Op 22 mei 2023 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de eigenaren van 5.1.2e op locatie. Dit gesprek was naar aanleiding van de ontstane situatie met betrekking tot de verbouw aan de 5.1.2e. In het PFO van 22 mei 2023 is hier uitgebreid bij stil gestaan. Tijdens dit gesprek waar wethouder Rots, directeur 5.1.2e, afdelingshoofd 5.1.2e en toezichthouder 5.1.2e bij aanwezig waren is gesproken over het moeizame proces om tot een omgevingsvergunning voor de verbouw naar twee plattelandswoningen te komen en de geconstateerde afwijkingen van de verleende vergunning.

Naar aanleiding van de toezegging tijdens het gesprek d.d. 22 mei 2023 hebben wij de welstandsadviseur uit de provincie Friesland (Hûs en hiem) gevraagd om de verbouw zoals deze is uitgevoerd te toetsen aan onze redelijke eisen van welstand. Daarnaast hebben wij een integrale bouwcontrole op locatie kunnen uitvoeren. Uit deze bouwcontrole is vast komen te staan dat er gebouwd is in afwijking van de verleende vergunning. Wij hebben onderzocht of voor de geconstateerde afwijking(en) alsnog een vergunning verleend kan worden. Uit alle adviezen volgt dat dit niet mogelijk is. In deze nota zullen wij dit nader toelichten en de keuze aan uw bestuur voorleggen.

Kader
-

Beoogd effect
Met dit voorstel willen we u informeren omtrent drie zaken.
1: Het gesprek op locatie en de genomen vervolgstappen;
2: Second opinion: het advies van Hûs en Hiem, nogmaals advies Het Oversticht en onze adviseurs cultuurhistorie;
3: Geconstateerde problemen na integrale bouwcontrole;

en willen wij
4: voorstellen om de geconstateerde overtredingen niet te legaliseren door middel van een omgevingsvergunning achteraf te verlenen.

Argumenten
Punt 1:
Het gesprek op 22 mei is grotendeels gegaan over het proces om tot een omgevingsvergunning te komen voor de twee plattelandswoningen. De aanvragers hebben hun negatieve ervaringen gedeeld en daaruit zijn leerpunten voor de gemeente alsmede voor de aanvragers zelf besproken. Daarnaast is aan het eind van het gesprek aangegeven dat de geconstateerde afwijkingen van de gerealiseerde bouw eventueel tot een handhavingstraject zullen leiden. Dit staat los van de ervaringen tijden het vergunningproces. Daarop is door 5.1.2e een afspraak gemaakt voor een integrale bouwcontrole. Deze integrale bouwcontrole heeft inmiddels plaatsgevonden. Tijdens deze bouwcontrole zijn meerdere afwijkingen van de verleende vergunning geconstateerd. Omtrent deze afwijkingen is uitvoerig nader onderzoek gedaan. Er zal aan keuze gemaakt moeten worden of de geconstateerde overtreding gelegaliseerd wordt.

Punt 2:
Wij hebben Hus en Hiem gevraagd om een second opinion. Wij hebben gevraagd of de gerealiseerde situatie, die afwijkt van de verleende vergunning, voldoet aan de door onze gemeenteraad vastgestelde redelijke eisen van welstand. Wij hebben de advisering(en) omtrent het bouwplan van onze eigen welstandscommissie (Het Oversticht) niet meegestuurd met onze adviesvraag aan Hus en Hiem.

Wij ontvingen de second opinion op 11 juli 2023. Op grond van de ingediende gegevens is deze commissie van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad van Zwolle vastgestelde criteria (gebiedsgerichte criteria gebiedsnummer 13 Buitengebied), niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ook de cultuurhistorische betekenis van het riet in combinatie met deze boerderijvorm wordt volgens Hus en Hiem al te zeer aangetast. Hus en Hiem ziet onder andere problemen door de gebruikte pannen dakbedekking en de geplaatste dakkapel.

Na de ontvangen second opinion hebben wij Hus en Hiem nog een vervolgvraag gesteld. ‘’Past de huidige gerealiseerde boerderij met erfbebouwing op het perceel 5.1.2e in de omgeving of detoneert de bebouwing (in bijzonder hoofdvorm en gebruikte materialen voor de dakbedekking/-afdekking) zoals deze is gerealiseerd met de omgeving. Deze vraag bezien vanuit een gemotiveerde kwalitatieve beoordeling vanuit de huidige/feitelijke situatie in z’n omgeving, en niet zo zeer vanuit de historie en het vigerende bestemmingsplan.”

Hierop heeft Hus en Hiem aangegeven geen advies uit te willen brengen. Het verzoek bevat verschillende uitgangspunten die niet aan de orde zijn. Hierdoor ontstaan fictieve vraagstellingen. Hus en Hiem geeft aan niet over zaken in fictieve scenario’s te oordelen. Zodra er een veranderd afwegingskader of gewijzigd plan aan de orde is zijn wij uiteraard bereid hierover te adviseren.

Naar aanleiding van deze weigering van Hus en Hiem hebben wij de gerealiseerde situatie en de second opinion voorgelegd aan onze eigen adviseurs cultuurhistorie. Wij hebben gevraagd of de omgeving niet al teveel is aangetast om hier strikt vast te houden aan onze afwegingskader (bestemmingsplan/cultuurhistorie) en of de feitelijke situatie gelet op alle factoren toch niet acceptabel is.

Onze adviseurs vinden de beoordeling van Het Oversticht en Hus en Hiem juist. Voor het buitengebied is een gebiedsdekkende inventarisatie gemaakt door het Oversticht om de nog gave erven in dit gebied in beeld te brengen en te beschermen. De boerderij aan de 5.1.2e en het erf is na gemotiveerde inventarisatie aangeduid vanuit een onderzoeksrapport. De historische materialisering en detaillering is onderdeel van deze beoordeling. Het gaat hier om de historische materialisering. Het oude deel van het erf is oorspronkelijk 19de eeuws. Daarbij past de hoofdvorm van de boerderij met een zadeldak en wolfseinden en een rieten dak. Verder zijn de relatief gesloten zijkanten van de schuur/achterhuis en het relatief gesloten dak karakteristiek. Om het cultuurhistorische karakter van het historische erf te handhaven zijn deze componenten van belang. Verder is de ruimtelijke impact ook groot omdat deze woning ook aan het vrije veld grenst.

Vooruitlopend op het vervolgproces (legalisering of eventueel handhaving) is naar aanleiding van de constatering op 1 maart 2023 van de gewijzigde feitelijke uitvoering op voorhand een advies aan onze welstandscommissie Het Oversticht gevraagd. Per mail is op 29 maart 2023 door Het Oversticht, onder

verwijzing naar het advies van 22 november 2021, negatief geadviseerd omdat de uitgevoerde versie sterk overeenkomt met de eerder tijdens de aanvraagprocedure ingediende versie waarop ook een negatief advies is gegeven. Concreet is door de vergunninghouder onder andere al eerder dakpannen en een bepaalde uitvoering van dakkapel voorgesteld, wat negatief is beoordeeld, en daardoor is de aanvraag aangepast naar het advies van Welstand waardoor de omgevingsvergunning kon worden verleend.

Punt 3:
Op 7 juni 2023 heeft onze toezichthouder 5.1.2e een bezoek gebracht aan het perceel. Onder begeleiding van bewoonster 5.1.2e heeft de toezichthouder een integrale bouwcontrole kunnen uitvoeren. Uit de controle blijkt dat niet conform de aangevraagde en tevens verleende omgevingsvergunning is gebouwd. Er zijn verscheidene afwijkingen geconstateerd.

De afwijkingen die geconstateerd zijn;
Exterieur;
1. Dakbedekking
Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet. Hierbij wordt opgemerkt dat de dakpannen in een vroeg stadium van de bouwplannen al eerder voorgesteld werden. Toen is dit negatief beoordeeld door onze monument- en welstandsadviseurs. De aangevraagde vergunning zag daarna op een rieten dakbedekking. De vergunning is ook verleend met een rieten dakbedekking.

2. Voorgevel
De voorgevel is ingedeeld conform de verleende vergunning. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing in het hoofdkozijn wijkt af van de vergunning.

3. De rechterzijgevel
a. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet heen en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde “opwippers” in de rieten dakbedekking.
b. De rechterzijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand is doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de “voordeur”. De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen.
c. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.
d. Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast;
e. De indeling van de dakramen wijkt af.

4. De achtergevel
a. De kleine gesloten met verticale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur.
b. De staldeur is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de staldeuren zijn niet aanwezig.
c. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.

5. De linkerzijgevel
a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden;
b. De halfronde stalraampjes zijn niet geplaatst naast de draaikiep-ramen;

c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen;
d. Het vaste raam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.
6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht.

Interieur achterhuis;
6. In het interieur van het achterhuis is de doorgang naar het voorhuis niet uitgevoerd.
7. De verdieping is iets anders ingericht maar overeenkomend met de bouwtekening van de vergunning. De openhaard is niet uitgevoerd, de overloop is voorzien van schuine wanden.

Interieur voorhuis;
8. De scheidingswand tussen woonkamer en leefkeuken is vervallen, er zijn stabiliteitswanden aangebracht.
9. Op de verdieping is de tweede badkamer (nog) niet voltooid.
10. Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.

Conclusie:
Wij hebben alle afwijkingen gecontroleerd. Veel van deze afwijkingen mogen in het kader van het vergunningsvrij bouwen worden uitgevoerd. Afwijkingen die niet zonder vergunning uitgevoerd konden worden zijn:
1: de dakbedekking, de dakpannen zijn in strijd met redelijke eisen van welstand.
2: de dakkapel, te hoog in het dak geplaatst en in strijd met redelijke eisen welstand.
3: de scheidingswand verwijderen tussen de keuken en woonkamer, deze had een constructieve functie.
4: de deur tussen de twee woningen niet realiseren. Hierdoor zijn er twee woningen met eigen brandcompartiment ontstaan.
5: de rookmelder in de woonkamer niet plaatsen. Voldoet niet aan eisen uit het Bouwbesluit, maar door andere vluchtmogelijkheid niet acuut onveilig.

Punt 4:
Gelet op hetgeen wij hebben geconstateerd en de uitvoerige second opinions omtrent redelijke eisen van welstand adviseren wij dat legaliseren van de geconstateerde afwijkingen ten opzichte van de verleende vergunning niet ruimtelijk aanvaardbaar is. Wij adviseren daarom de geconstateerde overtredingen niet te legaliseren middels het verlenen van een omgevingsvergunning achteraf.

Alternatieve mogelijkheden
Een mogelijk alternatief is om voor de huidige feitelijke situatie een vergunning te verlenen voor de geconstateerde afwijkingen van de verleende vergunning die vergunningplichtig zijn.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
-

Communicatie
Wij zullen contact opnemen met de eigenaren als zij naar aanleiding van uw besluitvorming wel een aanvraag omgevingsvergunning kunnen indienen om de geconstateerde overtredingen te legaliseren.

Datum 6 maart 2024

Financiën
-

Risico's
Het vergunnen van de geconstateerde afwijkingen, in afwijking van alle bestaande adviezen, is een juridisch risico. Het besluit kan worden aangevochten door belanghebbenden. Daarnaast bestaat het risico op precedentwerking; wanneer er gebouwd wordt in afwijking van de aangevraagde en verleende vergunning zullen anderen met soortgelijke situaties zich ook kunnen beroepen op deze legalisering achteraf.

Mogelijk zal de publiciteit gezocht worden door de eigenaren.

Vervolg
1: Indien er, in overeenstemming met het advies, legalisering niet wordt beoogd dan zal deze memo gedeeld worden met de burgemeester om een beslissing te nemen omtrent het handhavend optreden.

Openbaarheid
Openbaar

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

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

Informatienota voor de burgemeester

Datum 25 maart 2024

Onderwerp	Handhaving 5.1.2e bouwen afwijking vergunning
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Peter Snijders, 5.1.2e

Samenvatting
Deze nota beschrijft de stand van zaken omtrent de situatie aan de 5.1.2e. Dit betreft de second opinion van Hûs en Hiem (welstandadvisering Friesland), advisering cultuurhistorie en de eventuele vervolgstappen inzake handhavend optreden. Voorgesteld wordt om handhavend op te treden tegen de in afwijking van de verleende vergunning gebruikte dakbedekking van dakpannen en de gebouwde dakkapel.

Bijlagen

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van
deze nota en een beslissing te nemen omtrent het handhavend optreden tegen de geconstateerde afwijkingen van de verleende vergunning.

Collegebesluit d.d.:
☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 25 maart 2024

Inleiding
Voor het perceel 5.1.2e is een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor het wijzigen van de bestemming van een (voormalige) bedrijfswoning van een actief agrarisch bedrijf (melkveehouderij) naar een plattelandswoning die ook geschikt wordt gemaakt voor dubbele bewoning. Deze bestemmingsplanprocedure is niet vlekkeloos verlopen en heeft tot ongenoegen bij de eigenaren geleid. Na de bestemmingsplanprocedure is een omgevingsvergunning aangevraagd en op 9 december 2021 verleend voor de herbouw en splitsing van de boerderij. Enige tijd geleden is vastgesteld dat de verbouwing in afwijking van de verleende vergunning is uitgevoerd.

Op 6 maart 2023 heeft een van de eigenaren tijdens de raadsvergadering inzake het rondetafelgesprek woningmarkt en scenario's ingesproken. Deze eigenaar heeft tijdens deze inspraakronde zijn verbazing uitgesproken over het bestemmingsplan- en vergunningenproces de grote weerstand die hij voelde van de gemeente tijdens dit proces.

Op 22 mei 2023 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de eigenaren van 5.1.2e op locatie. Dit gesprek was naar aanleiding van de ontstane situatie met betrekking tot de verbouw aan de 5.1.2e. Tijdens dit gesprek waar wethouder Rots, een directielid, een afdelingshoofd en een toezichthouder bij aanwezig waren is gesproken over het moeizame proces om tot een omgevingsvergunning voor de verbouw naar twee plattelandswoningen te komen en de geconstateerde afwijkingen van de verleende vergunning.

Naar aanleiding van de toezegging tijdens het gesprek d.d. 22 mei 2023 hebben wij een second opinion gevraagd bij een andere welstandscommissie dan Het Oversticht. De welstandsadviseur uit de provincie Friesland (Hûs en Hiem) is gevraagd om de verbouw zoals deze is uitgevoerd te toetsen aan de door de gemeenteraad vastgestelde ''redelijke eisen van welstand''. Daarnaast hebben wij een integrale bouwcontrole op locatie kunnen uitvoeren. Uit deze bouwcontrole is vast komen te staan dat er gebouwd is in afwijking van de verleende vergunning. Wij hebben onderzocht of voor de geconstateerde afwijking(en) alsnog een vergunning verleend kan worden. Uit alle adviezen volgt dat dit niet mogelijk is en tijdens een pfo met wethouder Rots op 11 maart 2024 is besloten dat we niet overgaan tot legalisering van de in afwijking van de verleende vergunning gebruikte dakbedekking van dakpannen en de in afwijking gebouwde dakkapel. Wij willen nu voorleggen om tot handhavend optreden over te gaan.

Kernboodschap
Met dit voorstel willen we u

- informeren omtrent de geconstateerde afwijkingen van de verleende vergunning na de integrale bouwcontrole en onze uitvoerige second opinion onderzoek;
- voorstellen om handhavend op te treden tegen de geconstateerde afwijkingen waar wij geen vergunning achteraf voor willen verlenen.

Ondanks ons mandaat willen wij vanwege de gevoeligheid van het dossier en het ingrijpende karakter van het handhavend optreden dit aan u voorleggen.

Toelichting
Op 7 juni 2023 heeft onze toezichthouder een bezoek gebracht aan het perceel. Onder begeleiding van een bewoonster heeft de toezichthouder een integrale bouwcontrole kunnen uitvoeren. Uit de controle blijkt dat niet conform de aangevraagde en tevens verleende omgevingsvergunning is

gebouwd. Er zijn verscheidene afwijkingen geconstateerd. Deze verscheidene afwijkingen die geconstateerd zijn, zijn onder te verdelen in: vergunningsvrij, te legaliseren en niet te legaliseren.

De afwijkingen die geconstateerd zijn;
Exterieur;

1. Dakbedekking
Het bouwwerk is voorzien van een pannendak in plaats van een rieten dak. Hierbij wordt opgemerkt dat de dakpannen in een vroeg stadium van de bouwplannen al eerder voorgesteld werden door aanvrager/initiatiefnemer. Toen is dit negatief beoordeeld door onze monument- en welstandsadviseurs. De familie heeft verklaard dat de dakpannen toen al besteld waren. In reactie hierop hebben wij aangegeven dat er een vergunning is verleend voor rieten dakbedekking en dat dit ook zo toegepast moet worden.

2. Voorgevel
De voorgevel is ingedeeld volgens de verleende vergunning. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing in het hoofdkozijn wijkt af van de vergunning.

3. De rechterzijgevel
a. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet heen en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde “opwippers” in de rieten dakbedekking.
b. De rechterzijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand is doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de “voordeur”. De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen.
c. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.
d. Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast.
e. De indeling van de dakramen wijkt af.

4. De achtergevel
a. De kleine gesloten met verticale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur.
b. De staldeur is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de staldeuren zijn niet aanwezig.
c. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.

5. De linkerzijgevel
a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden;
b. De halfronde stalraampjes zijn niet geplaatst naast de draaikiep-ramen.
c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen.
d. Het vaste raam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.
6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht.

Interieur achterhuis;
6. In het interieur van het achterhuis is de doorgang naar het voorhuis niet uitgevoerd.

7. De verdieping is iets anders ingericht maar overeenkomend met de bouwtekening van de vergunning. De openhaard is niet uitgevoerd, de overloop is voorzien van schuine wanden.

Interieur voorhuis;
8. De scheidingswand tussen woonkamer en leefkeuken is vervallen, er zijn stabiliteitswanden aangebracht.
9. Op de verdieping is de tweede badkamer (nog) niet voltooid.
10. Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.

Conclusie:
Wij hebben alle afwijkingen beoordeeld. Veel van deze afwijkingen mogen in het kader van het vergunningsvrij bouwen worden uitgevoerd en behoeven dus niet onze instemming achteraf. Afwijkingen die niet zonder vergunning uitgevoerd konden worden zijn:
1: de dakbedekking, de dakpannen zijn in strijd met redelijke eisen van welstand.
2: de dakkapel, deze is te hoog in het dak geplaatst en in strijd met redelijke eisen welstand.
3: het verwijderen van de scheidingswand tussen de keuken en woonkamer, deze had een constructieve functie.
4: de deur tussen de twee woningen is niet gerealiseerd. Hierdoor zijn er twee woningen met eigen brandcompartiment ontstaan.
5: geen rookmelder in de woonkamer. Dit voldoet niet aan eisen uit het Bouwbesluit (Besluit Bouwwerken Leefomgeving), maar is door andere vluchtmogelijkheden niet acuut onveilig.

Voor de dakbedekking (1), de dakkapel (2) en het niet plaatsen van de rookmelder (5) zijn wij niet bereid om achteraf een vergunning te verlenen. Voor de scheidingswand (3) en het realiseren van een tweede woning (4) willen wij wel achteraf een vergunning verlenen. Dit zullen wij dan ook communiceren met de familie.

Wij stellen voor om voor de dakbedekking (1) en de dakkapel (2) de handhavingsprocedure op te starten. Wij hebben namelijk zeer uitvoerig onderzocht of wij achteraf een vergunning kunnen verlenen voor deze afwijkingen. Dit blijkt niet het geval. Ten eerste is in een eerder stadium tijdens de vergunningenprocedure door ons al beoordeeld dat dakpannen en een grote dakkapel niet passend zijn binnen de kaders die wij hanteren. De aanvrager heeft daarom het bouwplan aangepast naar een rieten dakbedekking. Ondanks deze negatieve beoordeling inzake dakpannen heeft de eigenaar ervoor gekozen om de dakpannen te kopen tijdens de procedure en na de verleende vergunning toe te passen.

Wij hebben daarnaast een uitgebreid legalisatieonderzoek uitgevoerd en een second opinion gevraagd. Wij hebben Hus en Hiem (welstand adviseurs Friesland) gevraagd om een second opinion. Wij hebben gevraagd of de gerealiseerde situatie, die afwijkt van de verleende vergunning, voldoet aan de door onze gemeenteraad vastgestelde redelijke eisen van welstand. Wij hebben de advisering(en) omtrent het bouwplan van onze eigen welstandscommissie (Het Oversticht) niet meegestuurd met onze adviesvraag aan Hus en Hiem.

Wij ontvingen de second opinion op 11 juli 2023. Op grond van de ingediende gegevens is deze commissie van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad van Zwolle vastgestelde criteria (gebiedsgerichte criteria gebiedsnummer 13 Buitengebied), niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ook de cultuurhistorische betekenis van het riet in combinatie met deze boerderijvorm wordt volgens Hus en Hiem al te zeer aangetast. Hus en Hiem ziet onder andere problemen door de gebruikte pannen dakbedekking en de geplaatste dakkapel. Onze monumenten en erfgoed adviseurs vinden de beoordeling van Het Oversticht en Hus en Hiem juist.

Gelet op deze advisering is legalisering ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar. Wethouder Rots heeft in het PFO van 11 maart 2024 uitgesproken deze lijn te volgen.

Handhavend optreden is gelet op het gehele proces, de erfgoedwaarde van het erf, de beoordeling van onze adviseurs, de uitgebreide second opinion en ons beleidskader een voorstelbaar gevolg. Wanneer het gaat om handelen in strijd met welstandseisen met betrekking tot erfgoed kennen wij een hoge prioriteit aan handhavend optreden. Daarnaast zijn er vooralsnog geen bijzondere omstandigheden om van handhavend optreden af te zien. Er is geen concreet zicht op legalisatie en handhaving is volgens ons niet onevenredig gelet op de te dienen belangen van handhavend optreden.

Alternatieve mogelijkheden
Het alternatief van handhavend optreden is om de geconstateerde situatie niet te legaliseren, maar daarentegen ook niet op te treden. Dit alternatief is een juridisch groot risico. Het grootste risico zit in de eventuele precedentwerking. Het bewust handelen in strijd met de verleende vergunning, waarbij tijdens het proces is uitgesproken dat deze handelingen niet aanvaardbaar zijn, kan beschouwd worden als belonen van slecht gedrag wanneer hier niet tegen wordt opgetreden. Het beeld kan ontstaan dat er niet opgetreden wordt als je in afwijking van een verleende vergunning bouwt en dit grote impact heeft om het ongedaan te maken. Daarnaast kan het beeld ontstaan dat het belang van erfgoed een rekbaar begrip betreft.

Tevens is het gedogen niet in lijn met ons beleidskader. Volgens ons beleid mag gedogen alleen als er sprake is van een tijdelijke overgangsperiode, overmacht of een noodsituatie waarbij er uiteindelijk wel legalisering volgt en deze periode ook in omvang en tijd wordt beperkt. Daarnaast gedogen wij alleen als de fysieke leefomgeving niet wordt aangetast. Deze casus voldoet hier niet aan. Daarnaast kunnen belanghebbenden zoals buren en erfgoed stichtingen het gedogen aanvechten door middel van een verzoek om handhaving.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Het draagvlak voor het handhavend optreden zal bij de overtreder nihil zijn. De overtreder heeft meermaals geuit dat het proces van de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning stroef is verlopen. Er is meermaals gevraagd om het toepassen van de menselijke maat. Dit is ook besproken tijdens het gesprek van 22 mei 2023.

Wij zijn van mening dat wij de menselijke maat weldegelijk toepassen. Zo is er intensief contact geweest met de familie en hebben we tijdens het gehele proces rekening gehouden met hun persoonlijke omstandigheden. Daarnaast zijn we ons bewust van de impact die dit heeft op de familie en daar is in het kader van proportionaliteit rekening mee gehouden in het voorstel. We handhaven

alleen op de grootste afwijkingen en kijken of we voor de andere afwijkingen nog een vergunning kunnen verlenen.

Communicatie
Zoals beschreven in de nota hebben we tijdens het gehele proces veelvuldig contact gehad met de aanvragers. We zullen hen ook goed meenemen in het vervolg.

Afhankelijk van de besluitvorming tijdens dit pfo zal de raad geïnformeerd worden. Er zal geen proactief persbericht uitgaan inzake handhavend optreden, daar we dat normaliter ook niet doen.

Financiën
Voor de gemeentelijke financiën heeft dit geen invloed. Tenzij de last onder dwangsom niet volledig, niet tijdig of niet wordt opgevolgd. Dan verbeurt de overtreder een dwangsom. Dit dwangsombedrag moet in verhouding staan tot de te dienen belangen (ruimtelijke ordening) en in verhouding staan tot de vereiste maatregelen. Wij hebben hier een inschatting gemaakt van de kostenraming voor de herstelmaatregelen om te voldoen aan de verleende omgevingsvergunning.

Voor het vervangen van de dakpannen voor riet en het verwijderen van de dakkapel hebben we de volgende raming opgesteld;
Afmeting van het dakvlak, beide zijden, is 500m2, de rieten dakbedekking kan gelegd worden voor € 5.1.2f /m2, dit is hoog aangehouden in verband met de aanwezigheid van 10 dakramen.

Verwijderen van bestaande dakpannen;	€ 3.000,--
Verwijderen dakkapel en aanhelen van het dak (20m2);	€ 4.500,--
Rieten dakbedekking	€ 55.000,--
	---------- +
Totaal kostenraming;	€ 62.500,--

De kosten zijn indicatief en geschat, de werkelijke kosten kunnen hiervan afwijken. Hierbij is uitgegaan van een bedrijfsmatige uitvoering in opdracht. Als men besluit onderdelen zelf uit te voeren, bijvoorbeeld het verwijderen van de dakpannen in eigen beheer, dan zijn de kosten lager.

Het dwangsombedrag zal mede gelet op deze kostenraming ook meer dan een ton bedragen. Hierbij wordt voorgesteld het dwangsombedrag in 10 maanden/delen van € 5.1.2f tot € 5.1.2f op te laten lopen met als maximaal dwangsombedrag € 5.1.2f (2 x kostenraming).

Risico’s
Mogelijk zal de publiciteit gezocht worden door de eigenaren.

Vervolg
Indien handhavend optreden in gang wordt gezet dan zal er gestart worden met een vooraankondiging last onder dwangsom. In deze brief kondigen wij aan dat wij voornemens zijn om handhavend op te treden en nodigen de overtreder uit om een zienswijze in te dienen. In deze vooraankondiging worden alle grieven die reeds zijn geuit over het proces, de omgevingsvergunning en de geconstateerde afwijkingen vanzelfsprekend al afgewogen beantwoord.

Datum 25 maart 2024

Voorafgaand aan deze brief zal de familie op de hoogte gebracht worden van de keuze van ons bestuur (niet legaliseren, wel handhaven). De familie is op de hoogte dat dit vraagstuk bij het bestuur ligt en zo krijgt de vooraankondiging een ‘’zachte landing’’.

Wanneer de zienswijze geen reden geeft om af te zien van handhavend optreden dan zal de last onder dwangsom worden opgelegd. Dan krijgt overtreder een redelijke termijn om de dakkapel te verwijderen en de dakbedekking aan te passen. Deze termijn om de overtreding ongedaan te maken heet de begunstigingstermijn.

Gelet op de ingrijpende maatregel en de hoge kosten van de vereiste aanpassingen stellen wij voor deze begunstigingstermijn een jaar te laten bedragen. Concreet betekent dit dat de eigenaren een jaar de tijd krijgt na het verzenden van de last onder dwangsom om het dak aan te passen zonder dat er een dwangsom verschuldigd wordt. Deze termijn van een jaar is ook gevoelsmatig afgestemd op de huidige marktsituatie (aannemers druk en riet bestellen). Opgemerkt wordt dat indien de overtreding niet binnen één jaar ongedaan kan worden gemaakt de overtreder kan vragen om uitstel. De begunstigingstermijn kan dan verlengd worden. Te denken valt aan de situatie dat er wel voortvarend is gehandeld om de overtreding ongedaan te maken maar dat door onvoorziene omstandigheden het jaar toch te kort lijkt.

Openbaarheid

-

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
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	6

Geachte heer Snijders

Allereerst wil ik U hartelijk danken dat U gehoor hebt gegeven hebt aan ons verzoek, nl een persoonlijk gesprek met U. Ik dank U ook namens 5.1.2e Heel fijn dat dit mogelijk gemaakt is

Dit verzoek aan U komt niet zomaar uit de lucht vallen.

Voor U staat een burger in nood.
Het voorgenomen besluit, waar uw handtekening onder komt te staan is hiervoor de aanleiding.

Dit besluit is onbegrijpelijk, het voelt onrechtvaardig en leidt tot grote psychische en financiële schade. Het is de nekslag voor ons.

We hebben aangegeven dat, de door uw ambtenaren geadviseerde oplossing voor ons echt onmogelijk is en ook zoals gezegd zeer onrechtvaardig voelt. We hebben in onze laatste brief alles op een rij gezet en uitgelegd hoe wij er in staan. Ik neem aan dat U de stukken heeft gelezen. U weet alles, U kent de context en de consequenties en toch zet de gemeente door.
U als Burgemeester, en de Wethouders nemen bewust een besluit dat voor ons de nekslag is .Het voelt als een misdrijf, met een enorme straf tot gevolg.

Ik sta met de rug tegen de muur, daarom is het voor mij dan ook heel belangrijk mijn verhaal met U persoonlijk te delen.

Zoals ik al zei, ik voel me in nood.

In aanvang van het proces van bestemmingsplan verandering naar bouw (straks bijna 5 jr. geleden.) zat alle communicatie tussen gemeente en ons muurvast.
We wisten niet meer wat te doen. We wisten niet meer waar we aan toe waren, welke proactieve actie we moesten ondernemen om de gemeente in beweging te krijgen.
De enige mogelijkheid die misschien tot oplossing zou kunnen leiden was, als burger in nood, contact op te nemen met U.

Dat heb ik gedaan. Ik werd in contact gebracht met 5.1.2e Ik was enorm blij. Ik had iemand getroffen van de gemeente die echt luisterde en hoorde wat ik zei, tevens gaf hij aan ons te willen helpen.
Ik voelde betrokkenheid, en dat had ik voordien erg gemist.
Om het proces in gang te zetten werd een afspraak op locatie gemaakt.
Om dit door te kunnen laten gaan, heb ik zelfs mijn vakantie verzet. Dit is maar 1 voorbeeld om aan te geven dat ik er echt alles voor over had om het proces weer op gang te krijgen.
Mede dankzij inzet van 5.1.2e en onze pro activiteit is dit ook gelukt.

Ik neem aan dat het U bekend is, dat al met al het hele traject erg veel hobbels heeft gekend.
We hebben op verzoek van gemeente zelfs meegewerkt met het aanleveren van verbeterpunten in het proces binnen de gemeente.
Op een gegeven moment heeft de gemeente voorgesteld het verleden te vergeten, wat geweest is, is geweest, wat gebeurd is, is gebeurd.
Zo gemakkelijk is dat niet om dat naast je neer te leggen, als je beseft wat er allemaal gebeurd is en hoe het afloopt.

Je kunt het voorgenomen besluit niet los zien van het hele proces.

Het afwijken van de vergunning, dat is de argumentatie, en daarbij de opmerking dat de regels aan de laars gelapt zijn. Als iedereen maar doet wat hij zelf wil....
Het zal je maar gezegd worden.

Deze opmerkingen hebben geen positieve invloed gehad op mijn vertrouwen in de gemeente.
Het vertrouwen had al een deuk opgelopen.
In het begin van het project werd ik geheel onverwachts ter plaatse, Herfterlaan 30 beticht van het nemen van ernstige gezondheidsrisico's.
Ik zou onverantwoord omgegaan zijn met asbest en dan ook zonder vergunning, willens en wetens, en of ik wel wist waar ik mee bezig was.
Tijdens het gesprek met de verantwoordelijke werd al snel duidelijk dat de gemeente de vergunning niet kon vinden. Gelukkig kon ik ze hiermee helpen.

Er werd me een boete opgelegd, die later weer verminderd werd omdat ik de vergunning wel had.
En tevens excuses, omdat bleek dat ik het wel op een verantwoorde manier gedaan had.
Maar de bejegening, de aanval, de betichting had al plaatsgevonden.
Het zal je maar gezegd worden....

Veel gehoorde opmerkingen die ik afgelopen jaren heb gehoord van uw ambtenaren zijn:
Sorry, sorry, sorry.
Excuses, jammer voor je, ik begrijp dat het niet hoort maar het is gebeurd, dit had niet mogen gebeuren, helaas, ik kan er ook niets aandoen, dit verdient niet de schoonheidsprijs.

Dat had onder meer te maken met:
Geen reactie geven op vragen
Het dossier dat onder op stapel bleef liggen,
Nieuwe projectleiders, met nieuwe en andere verzoeken,
Geen terugbel na verzoek,
Huisnummers die verdwijnen, niet alleen die van ons maar ook van de buren.
Een vergunning in moeten dienen voor woningsplitsing wat achteraf niet nodig was,
Tijdspaden die niet gevolgd werden.
We zijn op verzoek van gemeente 3 keer de buurt in geweest voor handtekeningen. 1 keer was genoeg geweest bleek achteraf.
Nog niet zolang geleden hebben we een dreigende bouwstop gehad op een bijgebouw. Bij nader inzien werd duidelijk dat er conform regels gehandeld heeft .
Ook nu ligt er nog een vraag bij de wethouder waar nog steeds niet op gereageerd heeft.

Door vertraging hebben we tienduizenden euro's aan kosten extra gemaakt voor bouwmaterialen en hypotheek.
De gemeente heeft steken laten vallen en fouten gemaakt die ons jarenlang angst en onzekerheid geven, en zoals benoemd veel geld heeft gekost.
Dan zeggen uw ambtenaren sorry,
Het punt is, de burger, ik, wij, wij komen niet weg met sorry. De gemeente neemt gewoon een besluit dat voor ons de nekslag is.

Ik steek hand in eigen boezem door aan te geven dat wij ook fouten gemaakt hebben.
Deze zijn m.n. te wijten aan de pro-activiteit voor vlot doorgaan met proces, en we zijn ook de fout in gegaan door naïef te zijn om ambtenaar op woord te geloven dat het allemaal goed komt.

Snapt U dat als ik een flyer van gemeente Zwolle zie met slogan "helden van Zwolle", zij enthousiasmeren de burger, stimuleren, zijn proactief en staan terzijde. Dat ik dan denk: Hoe dan?

Snapt u dat als ik lees dat de Gemeente Zwolle een programma menselijke maat optuigt dat ik dan denk: en wij dan ?

De gemeente Zwolle heeft toegestemd om de school in Assendorp te verbouwen Echter het resultaat is niet zoals er gecommuniceerd is met de buurt. Zij vinden het echt niet mooi ,zij krijgen een kleine schadevergoeding.
Snapt U dan dat ik het niet begrijp dat als wij iets bouwen wat de buurt wel mooi vindt maar de gemeente niet, dat wij dan een nekslag krijgen ?
De gemeente Zwolle heeft de fout gemaakt een muur te bouwen zonder vergunning. Deze wordt alsnog achteraf aangevraagd.
Neemt u dan ten opzichte van ons nog een rechtvaardig besluit ?

Ondertussen wonen we heel fijn in Herfte. We hebben twee duurzame woningen in landelijk stijl gebouwd, hergebruik van oorspronkelijke materialen voor zover dat kon. We hebben de boerderij en omgeving in waarde gelaten. We zijn goed in buurt geïntegreerd en nemen deel aan noaberschap. Dat vinden wij niet alleen Ook de buren en vele passanten die de bouw op voet hebben gevolgd zijn erg complimenteus, zij vinden het een mooi passend beeld, in het geheel.

Eerder ben ik op verzoek van gemeente de buurt in geweest met de vraag wat zij van onze plannen vonden. Nu zou ik graag weer willen gaan in het kader van buurtparticipatie met de vraag wat zij van het uiteindelijke resultaat vinden.

Voorheen werd aangegeven om in alle redelijkheid en billijkheid te zoeken naar een passende oplossing.
Zoals het voorgenomen besluit eruit ziet vind ik deze termen niet terug en mis ik heel erg de menselijke maat.

Waarom, waarom zo'n straf ? Wat hebben wij dan zo vreselijk fout gedaan? Er zijn toch genoeg oplossingen te bedenken die voorgaande termen eer aandoen en waarbij we toch samen tot een oplossing kunnen komen die wel haalbaar is voor ons? Net als de gemeente dat doet met, een fout die ze maakt.

Meneer Snijders

Ik hoop dat U mijn wanhoop voelt in dit betoog.
Ik hoop dat u ook mijn voorstel omarmt om te kijken naar redelijke, billijke en met menselijke maat oplossing die voor ons wel uit te voeren is.

U hebt laatst medewerkers van de gemeente Zwolle aangemoedigd om nog meer aan te sluiten bij de leefwereld van onze inwoners én om creatief te blijven denken als regels knellen.
U refereert aan de tekst van oud burgemeester Aboutaleb, nl. ik kan niets voor u betekenen, juist daarom gaan we iets regelen.

Deze aanmoediging omarm ik ten zeerste. Met menselijke maat kijken naar een oplossing.

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 12/12/2023 12:12:17 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: Proces update Herfterlaan 30

Geachte 5.1.2e ,

Middels deze e-mail wil ik u op de hoogte brengen omtrent ons lopende onderzoek Herfterlaan 30.
Wij hebben de afgelopen periode intern enkele adviseurs gevraagd om nader advies. De ambtelijke visie is nu gereed voor de volgende stap.
De volgende stap is dat wij het bestuur benaderen om de zaak nader toe te lichten en vervolgstappen te bespreken.
Dit wordt, gelet op de vakantieperiode, tweede week januari uitgevoerd.

Wij trachten u begin februari 2024 weer een update te verschaffen.

Rest mij niets anders dan u alvast fijne kerstdagen en een goed nieuwjaar te wensen.

Met hartelijke groet,

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Jurist

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

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



Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6476425
Aanvraagnaam	Herbouw van oude boerderij te Zwolle
Uw referentiecode	19-176
Ingediend op	28-10-2021
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Herbouw van oude boerderij a.d. Herfterlaan 30 te Zwolle.
Opmerking	Gaarne legeskosten factureren naar opdrachtgever c.q. aanvrager.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	n.v.t.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	n.v.t.

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Zwolle
Bezoekadres:	Lübeckplein 2 8017 JZ Zwolle
Postadres:	Postbus 10007 8000 GA Zwolle
Telefoonnummer:	14038
Faxnummer:	5.1.2e
E-mailadres:	5.1.2e @zwolle.nl
Website:	www.zwolle.nl
Contactpersoon:	afdeling Vergunningen
Bereikbaar op:	werkdagen 9:00 - 17:00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	5.1.2e
Huisnummer	30
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	5.1.2e
Plaatsnaam	Zwolle
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	n.v.t.



Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☑ Ja ☐ Nee
Voor welke functie wordt de woning gebouwd?	☑ Eigen bewoning ☐ Zorgwoning ☐ Anders
Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?	☑ Ja ☐ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☑ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Herbouw van de oude boerderij op bestaande fundatie.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1134
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1153

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	326
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	214

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0
Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	1
Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?	☑ Ja ☐ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	baksteen	rood-bruin
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	zink	zink
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	hout	antraciet/wit
- Ramen	hout	antraciet
- Deuren	hout	antraciet
- Luiken	hout	donkergrijs
Dakgoten en boeidelen	zink	zink
Dakbedekking	pannen/epdm	antraciet/zwart

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
BBSL-_19-176_pdf	BBSL- 19-176.pdf	Gezondheid	28-10-2021	In behandeling
SPUI_-_19-176_pdf	SPUI - 19-176.pdf	Gezondheid	28-10-2021	In behandeling
19-176-01_[redacted]_28--10-2021_pdf	19-176-01 5.1.2e 28-10-2021.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	28-10-2021	In behandeling
19-176-02_[redacted]_28--10-2021_pdf	19-176-02 5.1.2e 28-10-2021.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	28-10-2021	In behandeling

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, 3, 7

Inspectieformulier bouw en/of gebruik

Zaaknummer:	0193ESUITE2702772021
Naam inspecteur(s): Functie-inspecteur(s):	5.1.2e Toezichthouder bouw
Geïnspecteerde locatie:	
Adres:	Herfterlaan 30, 8026 RB Zwolle
Kadastraal:	

NAW-gegevens overtreder:	

Naam:	5.1.2e	
Handelsnaam (uit KvK):		
(Correspondentie)adres:	5.1.2e	
Postcode:	8026 RB	
Woonplaats:	Zwolle	
Telefoonnummer:		
Hoedanigheid overtreder:	☒ eigenaar	☒ gebruiker
	☐ huurder	☐ <anders>
Overige informatie overtreder	Voorste deel van het pand is eigendom van 5.1.2e en 5.1.2e	

Datum en tijdstip waarneming: 1 maart 2023 om 14.30 uur

Werkwijze controlebezoek:
De voormalige boerderij is met omgevingsvergunning ver/herbouwd en gesplitst in twee woonhuizen. Voor de eindcontrole ben ik op genoemde datum en tijdstip ter plaatse gegaan om te controleren of de verbouw conform vergunning is verlopen. Het vermoeden was dat er afwijkingen zijn, op aanwijzing van een collegiale melding.
Ik heb geen deurbel gevonden en heb enige minuten op het perceel rondgelopen toen de deur van de achterwoning werd geopend en zich 5.1.2e meldde. Ik heb mij voorgesteld en het doel van mijn komst verteld. Daarbij heb ik ook opgemerkt dat ik afwijkingen van de verleende vergunning heb geconstateerd.
5.1.2e verwees mij naar de bewoners van het voorhuis, 5.1.2e , en 5.1.2e die op dat moment niet thuis waren. Hijzelf was inmiddeld naar buiten gekomen en wij hebben gesproken over het verloop van de bouw. Dat heeft veel negatieve energie gekost voor hen. Ik heb daarbij aan hem gezegd dat ik de afwijkingen als pannendak en het optrekken van de rechterzijgevel in het dak met een kader.al geconstaeerd heb en daar iets mee moet. Hij stelde voor om mijn bezoek als niet gebeurd te beschouwen waarop ik dat uiteraard moest afwijzen.
5.1.2e wilde graag dat het gesprek verder zou gaan in aanwezigheid van 5.1.2e en ik heb voorgesteld dat ik foto's maakte van wat ik zag en dan een afspraak te plannen. 5.1.2e wilde niet dat ik forto's maakte.
5.1.2e vertelde dat in het gesprek met 5.1.2e op 10 oktober 2021 de toepassing van een pannendak was besproken. Daarvan is mij niets bekend.
Ik heb daarna uitgelegd wat de mogelijke scenario's zouden kunnen zijn;

1. Welstand gaat alsnog akkoord en moet er een nieuwe vergunning aangevraagd worden;
2. Welstand blijft bij het standpunt en volgt er een handhavingstraject om de overeenstemming met de vergunning af te dwingen.

5.1.2e zat ondertussen zo hoog in zijn emoties dat hij aangaf de uitleg niet meer te horen en bij het horen van de term welstand blokkeerde. Hij gaf aan dat het contact met de gemeente toen ook al moeilijk was en trok de vergelijking met de toeslagen affaire.
We hebben het gesprek beeindigd met de toezegging dat er een afspraak gepland wordt met 5.1.2e 5.1.2e en liefst ook met 5.1.2e erbij.
Daarna heb ik het perceel verlaten.

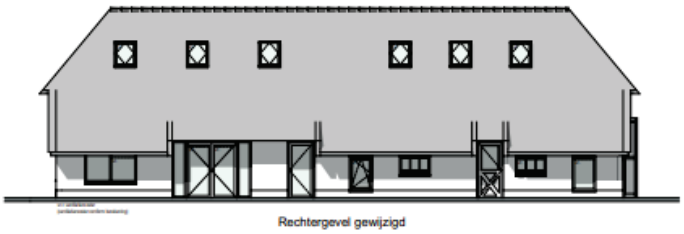
Waarneming/constatering:
Ik heb geconstateerd dat er is gebouwd in afwijking van de verleende omgevingsvergunning.
Ik heb de woningen niet betreden.
Aan de buitenzijde zag ik de volgende afwijkingen;

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet
2. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde "opwipper",
3. Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast, deze is vergunningvrij.

Er zijn geen foto's gemaakt op verzoek van 5.1.2e .

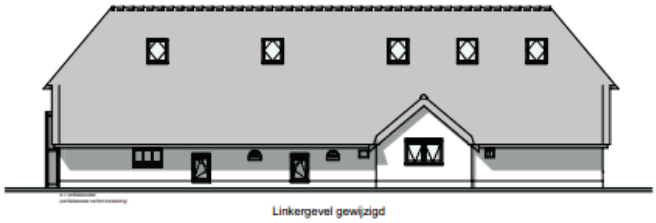
Uitwerking van constatering:
Verleende omgevingsvergunning


Voorgevel gewijzigd


Rechtergevel gewijzigd



Achtergevel gewijzigd



Linkergevel gewijzigd

Van cyclorama



Overhandigde documentatie:
(opgevraagde gegevens/ inzicht van gegevens/ beantwoorde vragen van juridisch medewerker)

Onder ambtseed / ambtsbelofte opgemaakt,

Dagtekening:

1 maart 2023

Handtekening toezichthouder:

5.1.2e

.

BIJLAGEN

[foto's, tekeningen, kadastrale kaart e.d.]

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

Inspectieformulier bouw en/of gebruik

Zaaknummer:	0193ESUITE2702772021
Naam inspecteur(s): Functie-inspecteur(s):	5.1.2e Toezichthouder bouw
Geïnspecteerde locatie:	
Adres:	Herfterlaan 30, 8026 RB Zwolle
Kadastraal:	

NAW-gegevens overtreder:	

Naam:	5.1.2e	
Handelsnaam (uit KvK):		
(Correspondentie)adres:	5.1.2e	
Postcode:	8026 RB	
Woonplaats:	Zwolle	
Telefoonnummer:		
Hoedanigheid overtreder:	☒ eigenaar	☒ gebruiker
	☐ huurder	☐ <anders>
Overige informatie overtreder	Voorste deel van het pand is eigendom van 5.1.2e en 5.1.2e	

Datum en tijdstip waarneming: 1 maart 2023 om 14.30 uur

Werkwijze controlebezoek:
De voormalige boerderij is met omgevingsvergunning ver/herbouwd en gesplitst in twee woonhuizen. Voor de eindcontrole ben ik op genoemde datum en tijdstip ter plaatse gegaan om te controleren of de verbouw conform vergunning is verlopen. Het vermoeden was dat er afwijkingen zijn, op aanwijzing van een collegiale melding.
Ik heb geen deurbel gevonden en heb enige minuten op het perceel rondgelopen toen de deur van de achterwoning werd geopend en zich 5.1.2e meldde. Ik heb mij voorgesteld en het doel van mijn komst verteld. Daarbij heb ik ook opgemerkt dat ik afwijkingen van de verleende vergunning heb geconstateerd.
5.1.2e verwees mij naar de bewoners van het voorhuis, 5.1.2e , en 5.1.2e die op dat moment niet thuis waren. Hijzelf was inmiddeld naar buiten gekomen en wij hebben gesproken over het verloop van de bouw. Dat heeft veel negatieve energie gekost voor hen. Ik heb daarbij aan hem gezegd dat ik de afwijkingen als pannendak en het optrekken van de rechterzijgevel in het dak met een kader.al geconstaeerd heb en daar iets mee moet. Hij stelde voor om mijn bezoek als niet gebeurd te beschouwen waarop ik dat uiteraard moest afwijzen.
5.1.2e wilde graag dat het gesprek verder zou gaan in aanwezigheid van 5.1.2e en ik heb voorgesteld dat ik foto's maakte van wat ik zag en dan een afspraak te plannen. 5.1.2e wilde niet dat ik forto's maakte.
5.1.2e vertelde dat in het gesprek met 5.1.2e op 10 oktober 2021 de toepassing van een pannendak was besproken. Daarvan is mij niets bekend.
Ik heb daarna uitgelegd wat de mogelijke scenario's zouden kunnen zijn;

1. Welstand gaat alsnog akkoord en moet er een nieuwe vergunning aangevraagd worden;
2. Welstand blijft bij het standpunt en volgt er een handhavingstraject om de overeenstemming met de vergunning af te dwingen.

5.1.2e zat ondertussen zo hoog in zijn emoties dat hij aangaf de uitleg niet meer te horen en bij het horen van de term welstand blokkeerde. Hij gaf aan dat het contact met de gemeente toen ook al moeilijk was en trok de vergelijking met de toeslagen affaire.
We hebben het gesprek beeindigd met de toezegging dat er een afspraak gepland wordt met 5.1.2e 5.1.2e en liefst ook met 5.1.2e erbij.
Daarna heb ik het perceel verlaten.

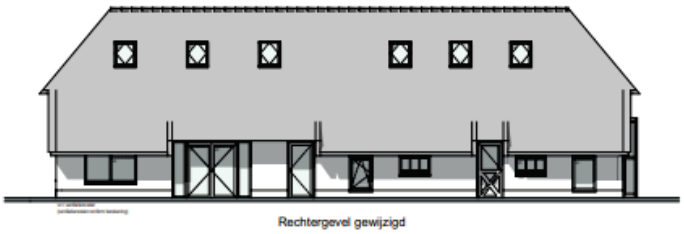
Waarneming/constatering:
Ik heb geconstateerd dat er is gebouwd in afwijking van de verleende omgevingsvergunning.
Ik heb de woningen niet betreden.
Aan de buitenzijde zag ik de volgende afwijkingen;

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet
2. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde "opwipper",
3. Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast, deze is vergunningvrij.

Er zijn geen foto's gemaakt op verzoek van 5.1.2e .

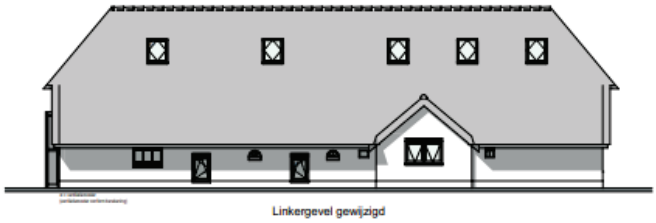
Uitwerking van constatering:
Verleende omgevingsvergunning


Voorgevel gewijzigd


Rechtergevel gewijzigd



Achtergevel gewijzigd



Linkergevel gewijzigd

Van cyclorama



Overhandigde documentatie:
(opgevraagde gegevens/ inzicht van gegevens/ beantwoorde vragen van juridisch medewerker)

Onder ambtseed / ambtsbelofte opgemaakt,

Dagtekening:

1 maart 2023

Handtekening toezichthouder:

5.1.2e

.

BIJLAGEN

[foto's, tekeningen, kadastrale kaart e.d.]

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

Inspectieformulier bouw en/of gebruik

Zaaknummer:	0193ESUITE2702772021
Naam inspecteur(s): Functie-inspecteur(s):	5.1.2e Toezichthouder bouw
Geïnspecteerde locatie:	
Adres:	Herfterlaan 30, 8026 RB Zwolle
Kadastraal:	5.1.2e

NAW-gegevens overtreder:	

Naam:	5.1.2e	
Handelsnaam (uit KvK):		
(Correspondentie)adres:	Herfterlaan 30	
Postcode:	8026 RB	
Woonplaats:	Zwolle	
Telefoonnummer:		
Hoedanigheid overtreder:	☒ eigenaar	☒ gebruiker
	☐ huurder	☐ <anders>
Overige informatie overtreder	Voorste deel van het pand is eigendom van 5.1.2e en 5.1.2e	

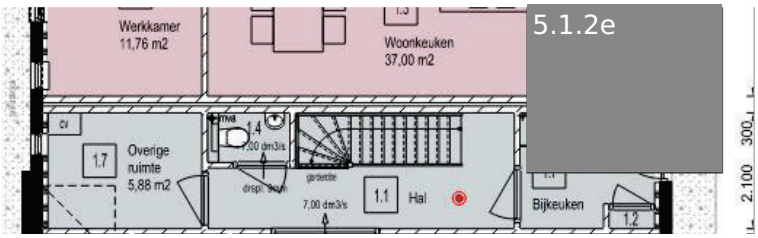
Datum en tijdstip waarneming: 7 juni 2023 om 15.00 uur

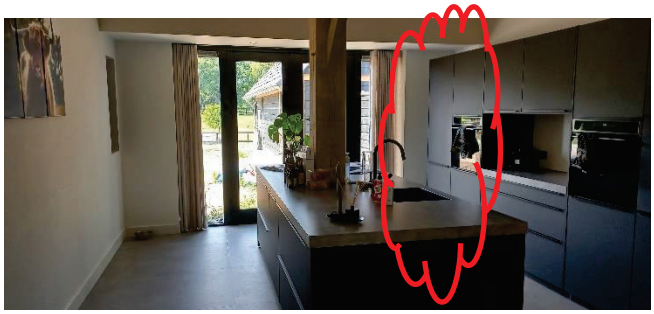
Werkwijze controlebezoek:
De voormalige boerderij is met omgevingsvergunning ver/herbouwd en gesplitst in twee woonhuizen. Voor de eindcontrole ben ik op genoemde datum en tijdstip ter plaatse gegaan om te controleren of de verbouw conform vergunning is verlopen. Voor deze controle is een afspraak gemaakt nadat er een bestuurlijk gesprek heeft plaatstgevonden op 22 mei 2023.

Ik ben begeleid door 5.1.2e, bewoonster van het voorhuis.
We zijn eerst naar het achterhuis gegaan om het interieur te controleren.
Daarna hebben we het exterieur rondom bekeken en aansluitend het interieur van het voorhuis.

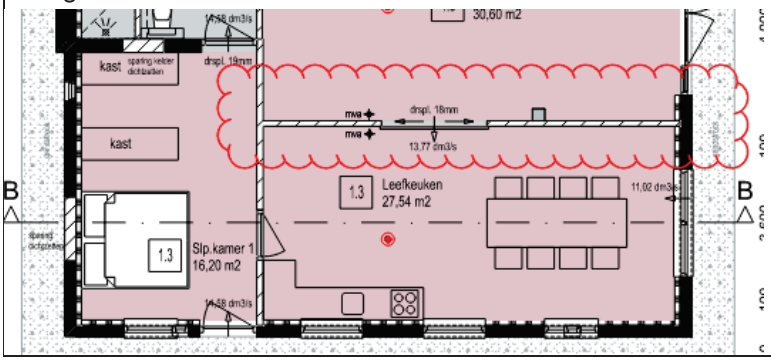
Er is gesproken over het vervolg van de beoordeling door onze constructeur van de “hooiberg”. De bewoners voelebn zich niet veilig bij de constructie van de hooiberg, die in het erfensemble landschappelijke cultuurhistorische waarde heeft. Na het verslag van de constructeur zal dat met Monumentenzorg worden gedeeld en een voorstel gedaan worden.
Daarna hebben wij afscheid genomen en heb ik het perceel verlaten.

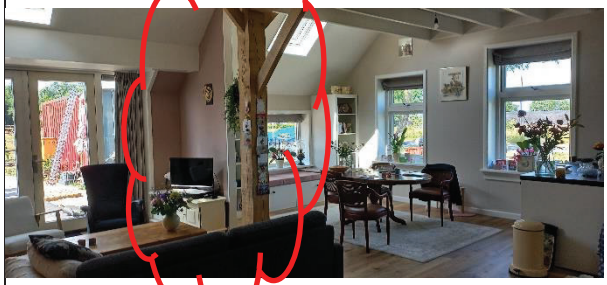
Waarneming/constatering:
Ik heb geconstateerd dat er is gebouwd in afwijking van de verleende omgevingsvergunning.
Interieur achterhuis
In het interieur van het achterhuis is de doorgang naar het voorhuis niet uitgevoerd.

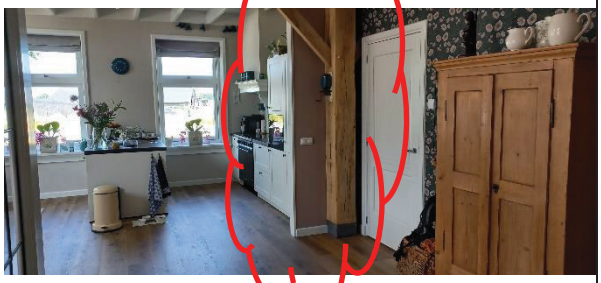


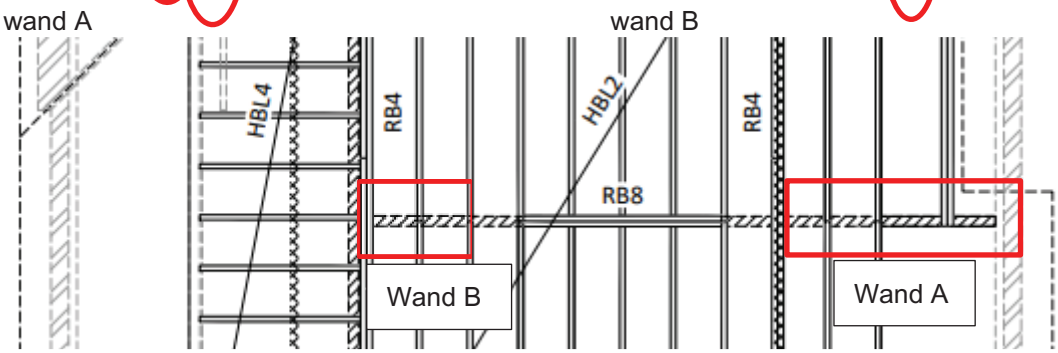


De openhaard is niet uitgevoerd. De verdieping is iets anders ingericht met schuine wanden op de overloop, maar ruimte indeling komt overeen met de bouwtekening van de vergunning.
Rookmelders zijn aangebracht, ventilatie is in orde, indeling conform tekening.
Interieur Voorhuis
De scheidingswand tussen woonkamer en leefkeuken is vervallen, er zijn stabiliteitswanden aangebracht.

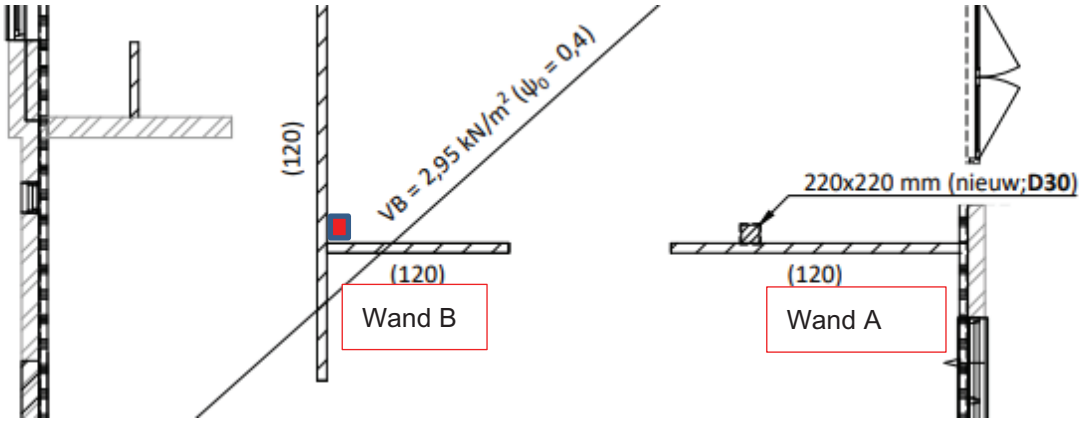




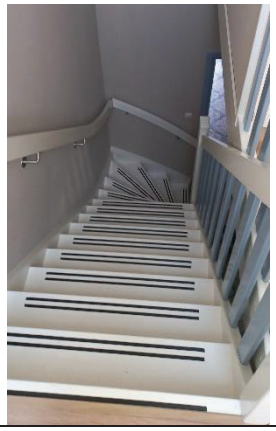




De tussenwand is in de constructieve berekening als oplegging voor de verdiepingvloer-balken gekozen. De overspanning is in de houtconstructie opgelost. Er is een houten kolom bijgeplaatst.



Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.
De deur van de slaapkamer begane grond is richting badkamer opgeschoven.
De indeling is verder conform vergunnings-tekening.



De trap is uitgevoerd met een onderkwart ipv met een bovenkwart.

Op de verdieping is de tweede badkamer (nog) niet voltooid.
Exterieur boerderij
Aan de buitenzijde zag ik de volgende afwijkingen;

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet.
2. De voorgevel is ingedeeld conform de verleende vergunning. De kozijnen zijn uitgevoerd conform vergunning voor wat betreft de bovenlichten. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing, wijkt af van de vergunning..

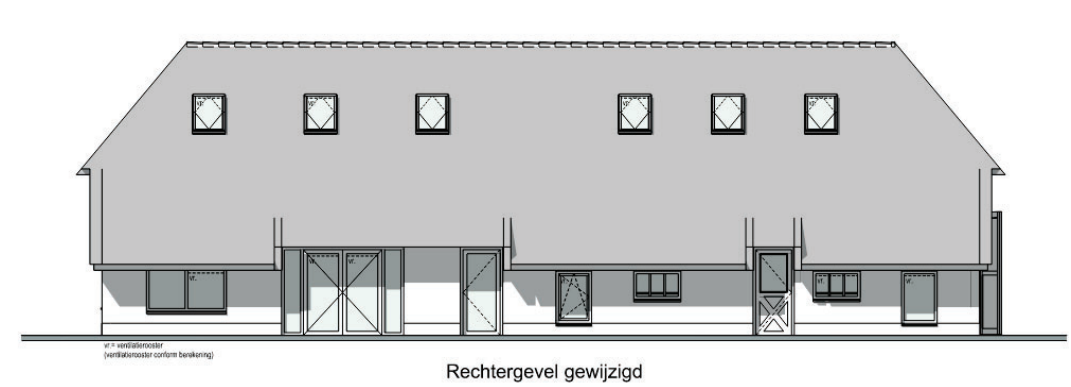

Voorgevel gewijzigd



3. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet heen en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde “opwippers”,
   a. De zijgevel van het voorhuis komt overeen met de vergunningstekening
   b. De zijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De op de vergunningtekening getoonde, beide vertikale ramen en de twee horizontale ramen met daartussen de toegangsdeur zijn niet uitgevoerd. Daarvoor is de nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de “voordeur”. De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.
   c. Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast;
   d. De indeling van de dakramen wijkt af.






Rechtergevel gewijzigd

4. De achtergevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd.

a. De kleine gesloten met vertikale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur.
b. De grote staldeuropening is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de grote staldeuren zijn niet aanwezig.
c. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.



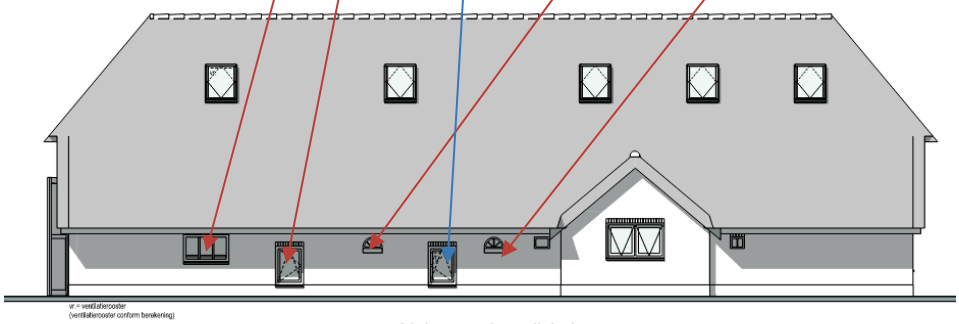


Achtergevel gewijzigd

5. De linkerzijgevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd.
   a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden;
   b. De halfronde stalraampjes zijn niet geplaatst naast de draaikiep-ramen;
   c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen;
   d. Het vaste raam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.



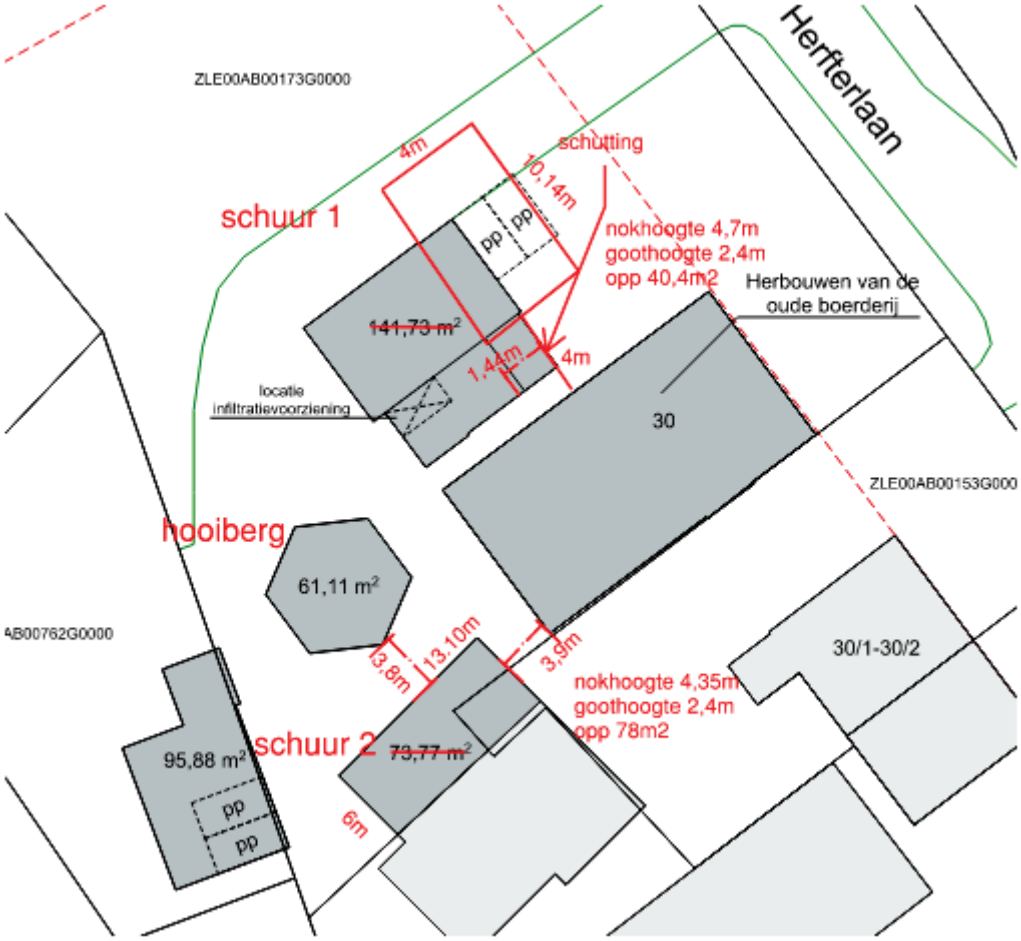




Linkergevel gewijzigd

6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht.

Bijgebouwen op het erf
Verder zijn aan bijgebouwen een “schuur 1” van ca 40 m2 en één bouwlaag haaks op de rechterzijfgevel van de boerderij geplaatst met tussen het woonhuis en de schuur een schutting.
Op het achtererf is een “schuur 2” geplaatst tegen de erfgrens met nr 30-1 van ca 78m2.
Deze schuren worden op de situtie schets van de vergunningtekening getoond, maar er zijn afwijkingen.



De grijze vlakken zoals op de vergunningstekening oipgenomen zijn de vlakken van de oorspronkelijke bijgebouwen. In rood aangegeven, de nieuwe bijgebouwen, volgens controlebezoek (niet op schaal).

Schuur 1









Schuur 2





Uitwerking van constatering:

Uit de controle blijkt dat niet conform de verleende omgevingsvergunning is gebouwd.

1. Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.

De afwijkingen die geconstateerd zijn;
Exterieur;

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet
2. De voorgevel is ingedeeld conform de verleende vergunning. De kozijnen zijn uitgevoerd conform vergunning voor wat betreft de bovenlichten. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing, wijkt af van de vergunning.
3. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde “opwippers”,
   De rechterzijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand is doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de “voordeur”. De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.
   Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast;
   De indeling van de dakramen wijkt af.
4. De achtergevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd. De kleine gesloten met vertikale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur. De staldeur is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de staldeuren zijn niet aanwezig. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.
5. De linkerzijgevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd.
   a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden;
   b. De halfronde stalraampjes zijn niet geplaatst naast de draaikiep-ramen;
   c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen;
   d. Het vaste raaam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.
6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht.

Interieur achterhuis;

1. In het interieur van het achterhuis is de doorgang naar het voorhuis niet uitgevoerd.
2. De verdieping is iets anders ingericht maar overeenkomend met de bouwtekening van de vergunning. De openhaard is niet uitgevoerd, de overloop is voorzien van schuine wanden.

Interieur voorhuis;

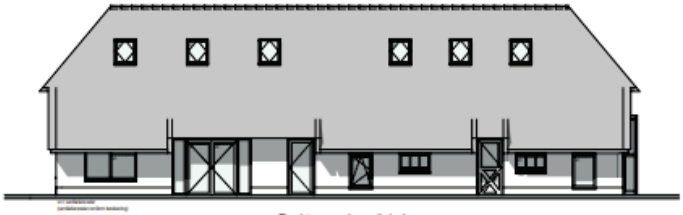
1. De scheidingswand tussen woonkamer en leefkeuken is vervallen, er zijn stabiliteitswanden aangebracht.
2. Op de verdieping is de tweede badkamer (nog) niet voltooid.
3. Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.

Bijgebouwen

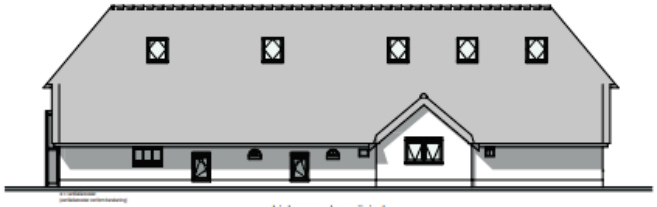
De bijgebouwen Schuur 1 en Schuur 2 zijn op de plaats van de oorspronkelijke bijgebouwen gebouwd. Voor deze bijgebouwen is geen omgevingsvergunning verleend..

geveltekeningen van de verleende omgevingsvergunning


Voorgevel gewijzigd


Rechtergevel gewijzigd


Achtergevel gewijzigd


Linkergevel gewijzigd


voorgevel

rechterzijgevel voorhuis





rechterzijgevel achterhuis

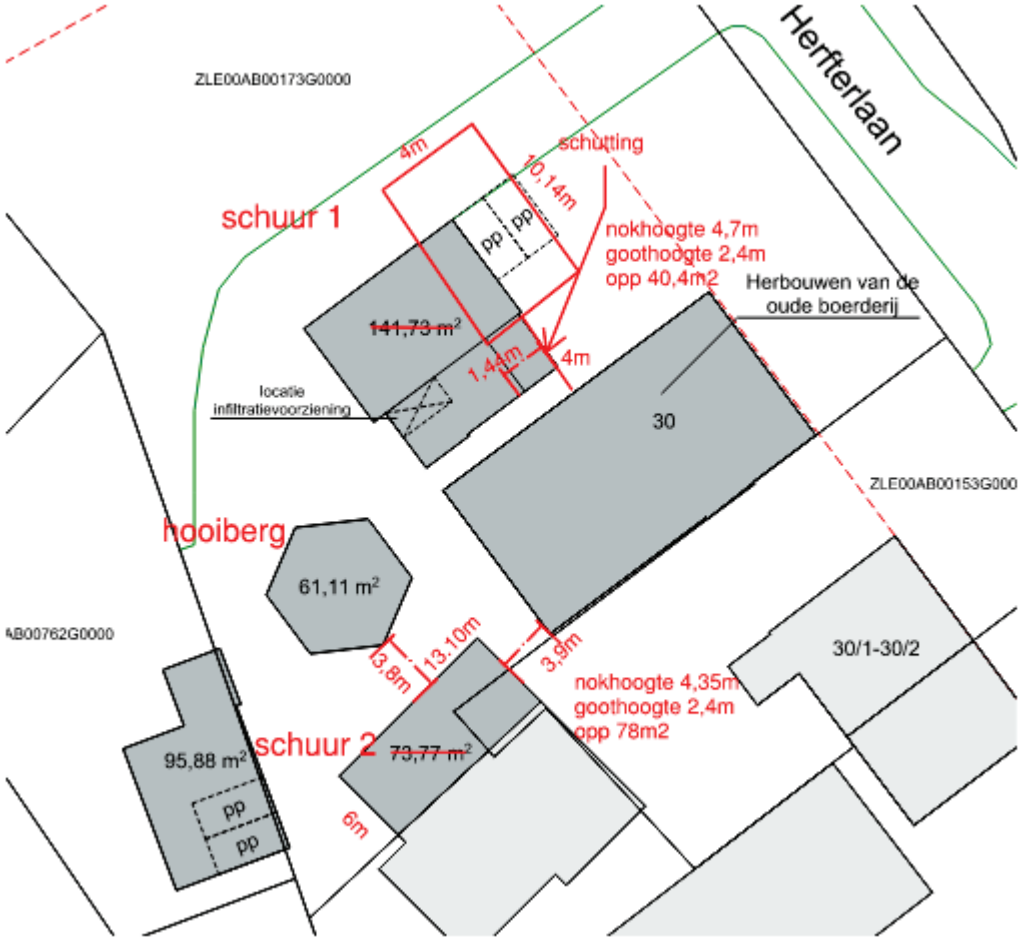


achtergevel





linker zijgevel



Overhandigde documentatie:
(opgevraagde gegevens/ inzicht van gegevens/ beantwoorde vragen van juridisch medewerker)

Onder ambtseed / ambtsbelofte opgemaakt,

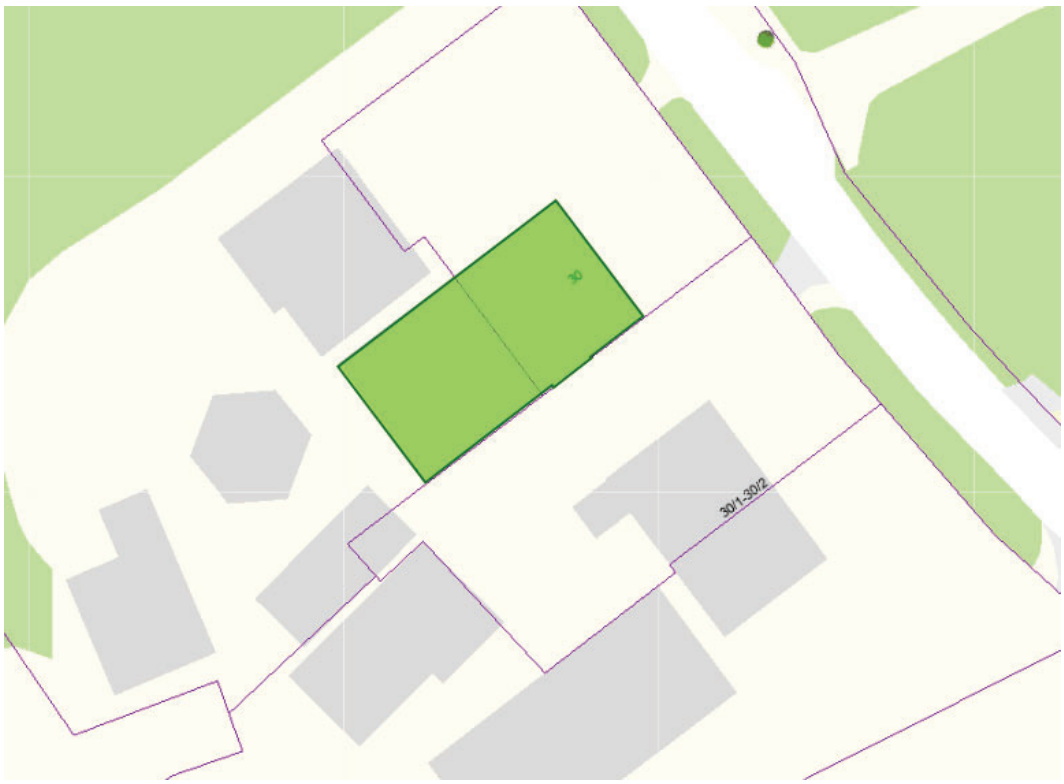
Dagtekening: **Handtekening toezichthouder:**

5.1.2e

9 juni 2023 en 19-06-2023 .

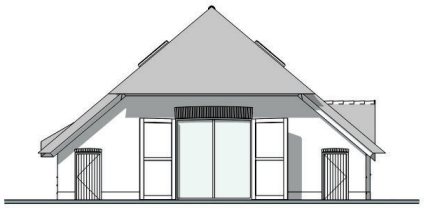
BIJLAGEN

[foto’s, tekeningen, kadastrale kaart e.d.]

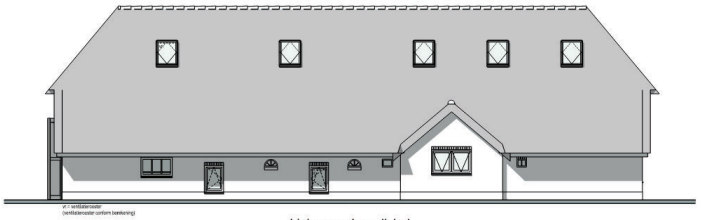





Voorgevel bestaand
Rechtergevel bestaand
Achtergevel bestaand
Linkergevel bestaand
Voorgevel gewijzigd
Rechtergevel gewijzigd
Achtergevel gewijzigd
Linkergevel gewijzigd
Doorsnede A-A bestaand
Doorsnede B-B bestaand
Doorsnede A-A gewijzigd
Doorsnede B-B gewijzigd
N
Begane grond bestaand
1e verdieping bestaand
Begane grond gewijzigd
1e verdieping gewijzigd
BOUWTEKTUUR



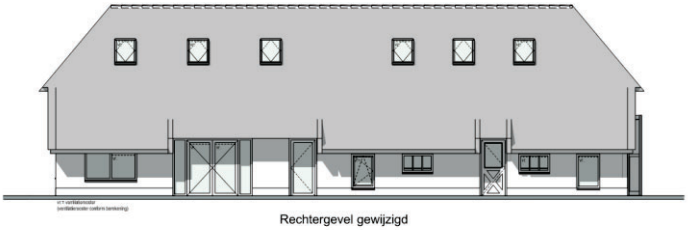
Achtergevel gewijzigd



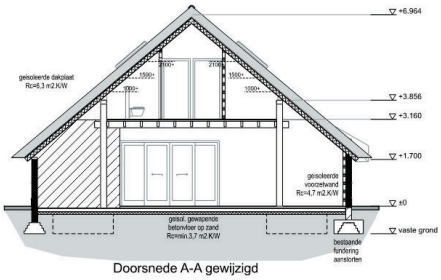
Linkergevel gewijzigd



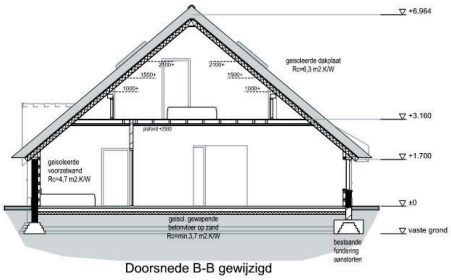
Voorgevel gewijzigd



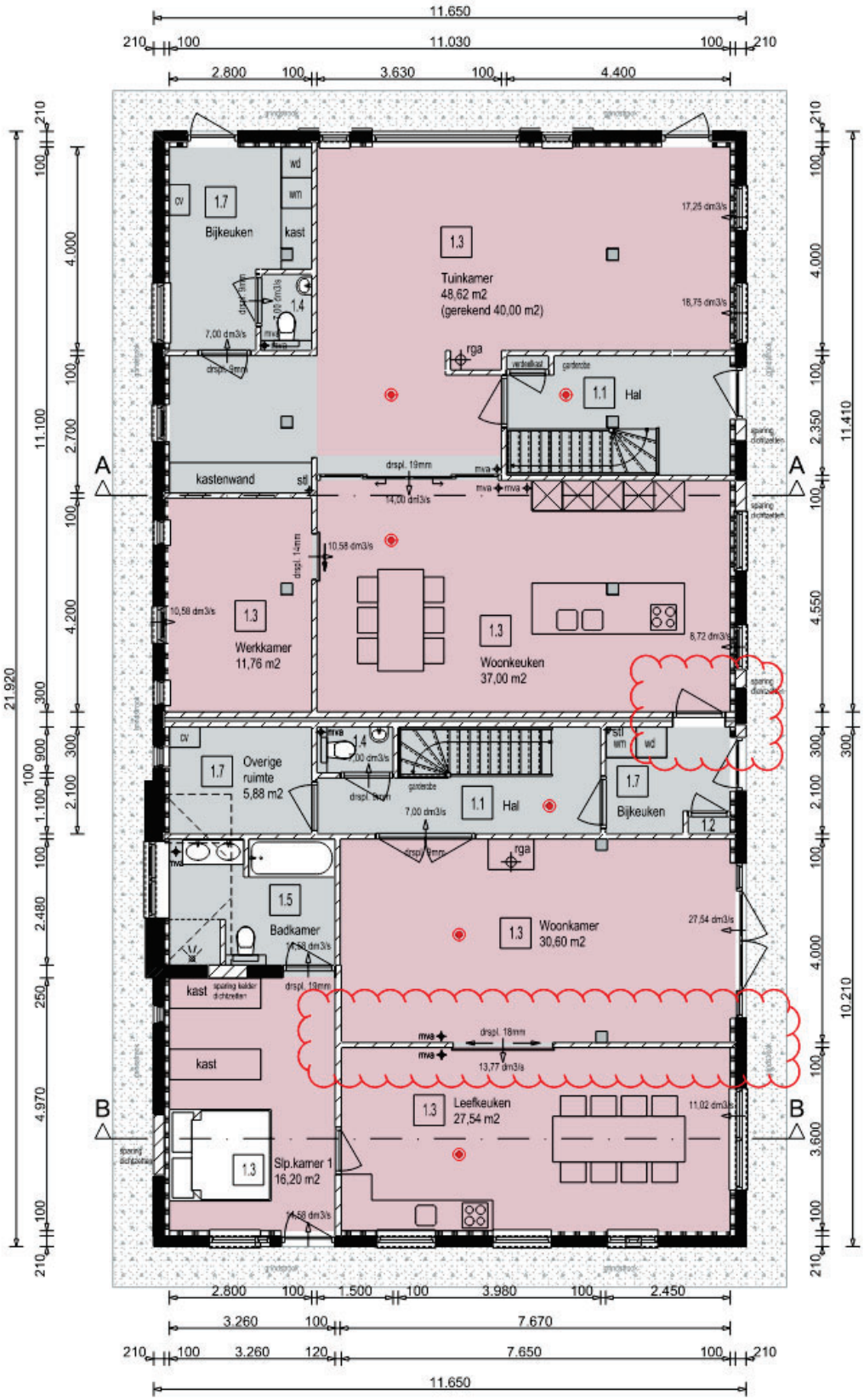
Rechtergevel gewijzigd



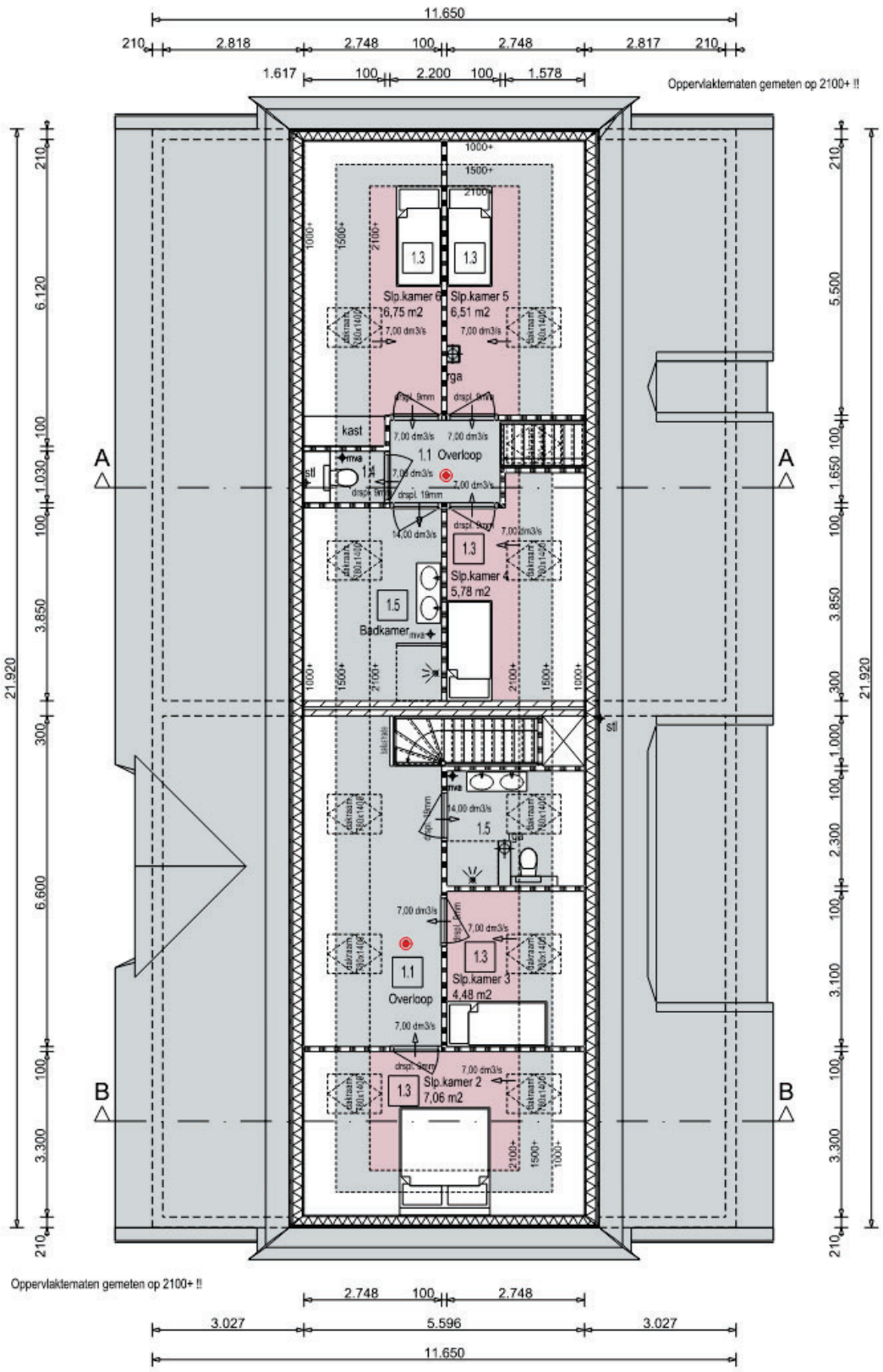
Doorsnede A-A gewijzigd



Doorsnede B-B gewijzigd



Begane grond gewijzigd



1e verdieping gewijzigd

Materiaal / kleurenrenvooi:

Gevels opgaand:	baksteen (hergebruiken)	rood-bruin (als bestaand)
Trasraam:	cement	grijs
Raamkozijnen:	hout	wit
Ramen:	hout	antraciet
Deurkozijnen:	hout	wit
Deuren:	hout	antraciet
Dakbedekking hellend:	riet	naturel

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, 13

Zwolle

PROCES-VERBAAL VAN BEVINDINGEN

Betreft: Proces-verbaal van bevindingen met betrekking tot controle ter plaatse op het perceel Herfterlaan 30 te Zwolle.

Hierbij verklaar ik, 5.1.2e, in dienst van de gemeente Zwolle en door burgemeester en wethouders aangewezen als toezichthoudend ambtenaar als bedoeld in artikel 5.10 lid 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, het volgende:

Op donderdag 7 oktober 2021, omstreeks 11.00 uur, heb ik mij naar het adres Herfterlaan 30 begeven, om daar de bouwactiviteiten te controleren. Aanleiding voor mijn bezoek was de collegiale melding dat er bouwactiviteiten plaatsvinden zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Op genoemde datum en tijdstip heb ik geconstateerd dat er sprake is van bouwactiviteit zonder omgevingsvergunning. De bestaande boerderij is gesloopt, op de linkerzijgevel en de voorgevel na, er is een betonnen begane grondvloer aangebracht en er liggen bouwmaterialen.

Op het moment van mijn constatering was er niemand aanwezig. Even later stopte een auto waarvan de bestuurster 5.1.2e was die de partner is van eigenaresse 5.1.2e. Met 5.1.2e heb ik de situatie besproken en haar aangegeven dat er vanaf dat moment niet meer gebouwd mag worden. Ik heb mondeling een bouwstop opgelegd.
Daarna ben ik vertrokken.

Opgemaakt op ambtseed 11 oktober 2021, Zwolle,

De verbalisant: 5.1.2e

5.1.2e

Toezichthouder van de gemeente Zwolle





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

Het Oversticht

welstands-/monumentencommissie

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zwolle
Afd. Fysieke Leefomgeving, Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 22 november 2021

Ons Kenmerk: R18815-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2351552021
OLO-nummer:
Betreft: herbouwen van de boerderij
Adres: Herfterlaan 30
Inlichtingen bij: 5.1.2e

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het herbouwen van de boerderij is op 15 november 2021 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer V4886-2021.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand met een aanwijzing als cultuurhistorisch waardenvol.
Redengevende omschrijving:
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur: Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen: Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria voor monumenten van belang:
- *De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.*
- *Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.*
- *Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.*

Beleid:
- *Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.*
- *Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.*

BEVINDINGEN De aanvraag betreft een wijziging voor de verbouw van een boerderij naar twee wooneenheden. Het beoordeelde schetsplan van 25 augustus jl. voldeed aan het welstandsbeleid. Toch is nu gekozen om opnieuw een aangepast plan in te dienen dat uitgaat van een grotendeels herbouw van de boerderij. Uit het bijgevoegde fotomateriaal blijkt dat hier al is mee begonnen en alleen de voorgevel nog overeind staat.
De overige aanpassingen grijpen terug op een niet positief beoordeeld plan van juli jl. en betreffen:
In de rechterzijgevel is een groot deel van de rechterzijgevel opgetrokken en in het dak komen twee grote dakkapellen. Deze drie ingrepen zijn gevat in een zinken kader. In het stalgedeelte twee ramen naar de grond doorgetrokken.
De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (m.u.v. het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).
In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis, zijn twee stalramen naar onder doorgetrokken en komen 5 forse dakramen hoog in de kap. De dakbedekking van de kap wijzigt van riet naar antraciet pannen.

De commissie heeft op basis van het beleid bezwaar tegen de ingrepen. Uitgangspunt voor het beleid bij monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden is het behoud van de oorspronkelijke hoofdvorm en uitstraling. De cultuurhistorische waardering ligt tevens in de typologie (boerderij met voor-en achterhuis en gesloten dakvlak) en detaillering en materialisering van het pand. Hieruit vloeit voort dat de grote ingreep in de rechtergevel, de dakkapellen en het wijzigen van de dakbedekking hier onvoldoende op aansluiten. De indeling van de rechtergevel is in zijn geheel te weinig afgestemd op de voor-achterhuisbenadering van de bestaande boerderijtypologie. De boerderij is van drie zijden (grotendeels) goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Een grotere ingreep waarbij de goot wordt opgetrokken is enkel denkbaar mits goed vormgegeven en niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Dat is hier niet het geval. De commissie adviseert uit te gaan van een gesloten kap dan wel een zeer bescheiden dakkapelletje op het voorhuis met een traditionele detaillering.
Voor de entree van de woningen is een bescheiden opwipper, zoals in het goedgekeurde plan van 25-8-2021, in het riet denkbaar.
De ingrepen in de linkergevel zijn akkoord. Het aantal dakramen, positie en maatvoering is erg fors. De commissie adviseert de maatvoering terug te brengen en de dakramen iets lager te plaatsen. Ook zou er gekozen kunnen worden voor verschillende afmetingen waarbij voor de overloop kleine dakramen toegepast kunnen worden.

Ten slotte vraagt de commissie op basis van de materiaalstaat om een monster van de toe te passen steen voor een goede aansluiting van de voor- op de zijgevels.

CONCLUSIE **De welstands-/monumentencommissie concludeert dat het ingediende plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

TOT SLOT De welstands-/monumentencommissie ziet een gewijzigde aanvraag tegemoet.

Hoogachtend,



ir. T. Stahlie-Biersteker, secretaris

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, 3

Het Oversticht

welstands-/monumentencommissie

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zwolle
Afd. Fysieke Leefomgeving, Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 22 november 2021

Ons Kenmerk: R18815-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2351552021
OLO-nummer:
Betreft: herbouwen van de boerderij
Adres: Herfterlaan 30
Inlichtingen bij: 5.1.2e

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het herbouwen van de boerderij is op 15 november 2021 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer V4886-2021.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand met een aanwijzing als cultuurhistorisch waardenvol.
Redengevende omschrijving:
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur: Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen: Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria voor monumenten van belang:
- *De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.*
- *Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.*
- *Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.*

Beleid:
- *Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.*
- *Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.*

BEVINDINGEN De aanvraag betreft een wijziging voor de verbouw van een boerderij naar twee wooneenheden. Het beoordeelde schetsplan van 25 augustus jl. voldeed aan het welstandsbeleid. Toch is nu gekozen om opnieuw een aangepast plan in te dienen dat uitgaat van een grotendeels herbouw van de boerderij. Uit het bijgevoegde fotomateriaal blijkt dat hier al is mee begonnen en alleen de voorgevel nog overeind staat.
De overige aanpassingen grijpen terug op een niet positief beoordeeld plan van juli jl. en betreffen:
In de rechterzijgevel is een groot deel van de rechterzijgevel opgetrokken en in het dak komen twee grote dakkapellen. Deze drie ingrepen zijn gevat in een zinken kader. In het stalgedeelte twee ramen naar de grond doorgetrokken.
De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (m.u.v. het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).
In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis, zijn twee stalramen naar onder doorgetrokken en komen 5 forse dakramen hoog in de kap. De dakbedekking van de kap wijzigt van riet naar antraciet pannen.

De commissie heeft op basis van het beleid bezwaar tegen de ingrepen. Uitgangspunt voor het beleid bij monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden is het behoud van de oorspronkelijke hoofdvorm en uitstraling. De cultuurhistorische waardering ligt tevens in de typologie (boerderij met voor-en achterhuis en gesloten dakvlak) en detaillering en materialisering van het pand. Hieruit vloeit voort dat de grote ingreep in de rechtergevel, de dakkapellen en het wijzigen van de dakbedekking hier onvoldoende op aansluiten. De indeling van de rechtergevel is in zijn geheel te weinig afgestemd op de voor-achterhuisbenadering van de bestaande boerderijtypologie. De boerderij is van drie zijden (grotendeels) goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Een grotere ingreep waarbij de goot wordt opgetrokken is enkel denkbaar mits goed vormgegeven en niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Dat is hier niet het geval. De commissie adviseert uit te gaan van een gesloten kap dan wel een zeer bescheiden dakkapelletje op het voorhuis met een traditionele detaillering.
Voor de entree van de woningen is een bescheiden opwipper, zoals in het goedgekeurde plan van 25-8-2021, in het riet denkbaar.
De ingrepen in de linkergevel zijn akkoord. Het aantal dakramen, positie en maatvoering is erg fors. De commissie adviseert de maatvoering terug te brengen en de dakramen iets lager te plaatsen. Ook zou er gekozen kunnen worden voor verschillende afmetingen waarbij voor de overloop kleine dakramen toegepast kunnen worden.

Ten slotte vraagt de commissie op basis van de materiaalstaat om een monster van de toe te passen steen voor een goede aansluiting van de voor- op de zijgevels.

CONCLUSIE **De welstands-/monumentencommissie concludeert dat het ingediende plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

TOT SLOT De welstands-/monumentencommissie ziet een gewijzigde aanvraag tegemoet.

Hoogachtend,



ir. T. Stahlie-Biersteker, secretaris

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, 3

Het Oversticht

welstands-/monumentencommissie

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zwolle
Afd. Fysieke Leefomgeving, Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 22 november 2021

Ons Kenmerk: R18815-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2351552021
OLO-nummer:
Betreft: herbouwen van de boerderij
Adres: Herfterlaan 30
Inlichtingen bij: 5.1.2e

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het herbouwen van de boerderij is op 15 november 2021 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer V4886-2021.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand met een aanwijzing als cultuurhistorisch waardenvol.
Redengevende omschrijving:
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur: Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen: Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria voor monumenten van belang:
- *De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.*
- *Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.*
- *Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.*

Beleid:
- *Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.*
- *Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.*

BEVINDINGEN De aanvraag betreft een wijziging voor de verbouw van een boerderij naar twee wooneenheden. Het beoordeelde schetsplan van 25 augustus jl. voldeed aan het welstandsbeleid. Toch is nu gekozen om opnieuw een aangepast plan in te dienen dat uitgaat van een grotendeels herbouw van de boerderij. Uit het bijgevoegde fotomateriaal blijkt dat hier al is mee begonnen en alleen de voorgevel nog overeind staat.
De overige aanpassingen grijpen terug op een niet positief beoordeeld plan van juli jl. en betreffen:
In de rechterzijgevel is een groot deel van de rechterzijgevel opgetrokken en in het dak komen twee grote dakkapellen. Deze drie ingrepen zijn gevat in een zinken kader. In het stalgedeelte twee ramen naar de grond doorgetrokken.
De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (m.u.v. het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).
In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis, zijn twee stalramen naar onder doorgetrokken en komen 5 forse dakramen hoog in de kap. De dakbedekking van de kap wijzigt van riet naar antraciet pannen.

De commissie heeft op basis van het beleid bezwaar tegen de ingrepen. Uitgangspunt voor het beleid bij monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden is het behoud van de oorspronkelijke hoofdvorm en uitstraling. De cultuurhistorische waardering ligt tevens in de typologie (boerderij met voor-en achterhuis en gesloten dakvlak) en detaillering en materialisering van het pand. Hieruit vloeit voort dat de grote ingreep in de rechtergevel, de dakkapellen en het wijzigen van de dakbedekking hier onvoldoende op aansluiten. De indeling van de rechtergevel is in zijn geheel te weinig afgestemd op de voor-achterhuisbenadering van de bestaande boerderijtypologie. De boerderij is van drie zijden (grotendeels) goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Een grotere ingreep waarbij de goot wordt opgetrokken is enkel denkbaar mits goed vormgegeven en niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Dat is hier niet het geval. De commissie adviseert uit te gaan van een gesloten kap dan wel een zeer bescheiden dakkapelletje op het voorhuis met een traditionele detaillering.
Voor de entree van de woningen is een bescheiden opwipper, zoals in het goedgekeurde plan van 25-8-2021, in het riet denkbaar.
De ingrepen in de linkergevel zijn akkoord. Het aantal dakramen, positie en maatvoering is erg fors. De commissie adviseert de maatvoering terug te brengen en de dakramen iets lager te plaatsen. Ook zou er gekozen kunnen worden voor verschillende afmetingen waarbij voor de overloop kleine dakramen toegepast kunnen worden.

Ten slotte vraagt de commissie op basis van de materiaalstaat om een monster van de toe te passen steen voor een goede aansluiting van de voor- op de zijgevels.

CONCLUSIE **De welstands-/monumentencommissie concludeert dat het ingediende plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

TOT SLOT De welstands-/monumentencommissie ziet een gewijzigde aanvraag tegemoet.

Hoogachtend,



ir. T. Stahlie-Biersteker, secretaris

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, 3

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel: 0529 - 700209

Project:	Herbouw van de oude boerderij a.d. Herfterlaan 30 te Zwolle.
Projectnummer:	19-176
Datum:	28-10-2021
Opdrachtgever:	5.1.2e Herfterlaan 30 5.1.2e Zwolle Tel: 5.1.2e

Inleiding

Om aan te tonen dat de herbouw boerderij voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012, zijn berekeningen uitgevoerd.
Met deze berekeningen wordt aangetoond dat de woning voldoet aan de gestelde eisen ten aanzien van gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid.

Aan deze berekeningen ligt de bouwaanvraag tekening d.d. 22-11-2021 ten grondslag.
Gegevens op de tekening en conclusies uit de berekeningen moeten op elkaar worden afgestemd.

Het eventueel doorvoeren van aanpassingen t.a.v. de berekening, geeft een wijziging in het eindresultaat. De berekening dient daardoor aangepast te worden!

Uitgangspunten:

Rc - waarden:

geïsoleerde systeemvloer	Rc =	**3,70**	m2.K/W
geïsoleerde buitenwanden	Rc =	**4,70**	m2.K/W
geïsoleerde dakplaat	Rc =	**6,30**	m2.K/W
zijwangen dakkapel	Rc =	**4,70**	m2.K/W
beglazing HR++ (ZTA 0,60)	U*r* =	**1,10**	W/m2K
houten kozijn DRM + beglazing HR++	U*r* =	**1,40**	W/m2K

Indeling: De thermische schil is gelegen om de gehele woning.

Ventilatie: De woning wordt voorzien van een ventilatiesytseem C2a.
Het gaat daarbij om een Duco CO2 systeem. Hier wordt een natuurlijke luchttoevoer toegepast d.m.v. zelfregelende ventilatieroosters en een mechanische afvoer d.m.v. een centrale afzuigventilator, gelijkstroom.
De luchtverversing in de woning wordt gerealiseerd op basis van een CO2 meting in de woonkamer/keuken.

Toepasbare inlaatroosters:

Duco Line "ZR"	**10**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*10,7*	dm3/s/m1
Duco Line "ZR"	**17**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*17,4*	dm3/s/m1
Duco Line "ZR"	**23**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*22,7*	dm3/s/m1
Duco Top "ZR"	**50**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*14,8*	dm3/s/m1
Duco Flat "ZR"	**12**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*11,5*	dm3/s/m1
Duco RoofMax "ZR"		capaciteit bij 1 Pa per m1	*9,53*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**10**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*13,00*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**15**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*20,70*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**20**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*26,90*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**25**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*32,00*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**25**	capaciteit bij 5 Pa per m1	*65,90*	dm3/s/m1

Oppervlakteberekening

Gebruiksfunctie, gebruiksoppervlak

	Oppervlak:	
Begane grond:	***232,29***	m2
1e verdieping:	***83,02***	m2
Totaal:	**315,31**	**m2**

Gebruiksgebied, verblijfsgebied, functiegebied

		Oppervlak: (gerekend)	
Leefkeuken:	***27,54***	***27,54***	m2
Woonkeuken	***37,00***	***37,00***	m2
Tuinkamer:	***48,62***	***40,00***	m2
Woonkamer:	***30,60***	***30,60***	m2
Werkkamer:	***11,76***	***11,76***	m2
Slaapkamer 1:	***16,20***	***16,20***	m2
Slaapkamer 2:	***7,06***	***7,06***	m2
Slaapkamer 3:	***4,48***	***4,48***	m2
Slaapkamer 4:	***5,78***	***5,78***	m2
Slaapkamer 5:	***6,51***	***6,51***	m2
Slaapkamer 6:	***6,75***	***6,75***	m2
Totaal:		**193,68**	**m2**

% van gebruiksoppervlak: 61,43%

Ventilatieberekening

afdeling 3.6 LUCHTVERVERSING Bouwbesluit 2012

Leefkeuken: Oppervlak = 27,54 m²

ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
vereist: **24,79** dm³/s
(kooktoestel minimaal 21 dm3/s)

Ventilatielucht toevoer:

11,02	dm³/s	inlaat van:	buiten
13,77	dm³/s	inlaat van:	**woonkamer**

Ventilatielucht afvoer:

24,79	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
0,00	dm³/s	afvoer naar:	

deurspleet:

18 mm. naar: **woonkamer**
0 mm. naar:

Inlaatroosters toegepast: dm³/s

0,90 m1 DucoLine 17 "ZR" **15,66**

Woonkeuken Oppervlak = 37,00 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**8,72**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**33,30**	dm³/s	**14,00**	dm³/s	inlaat van:	**tuinkamer**
(kooktoestel minimaal 21 dm3/s)			**10,58**	dm³/s	inlaat van:	**werkkamer**
			Ventilatielucht afvoer:			
			33,30	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	

deurspleet:

19	mm. naar:	**tuinkamer**
14	mm. naar:	**werkkamer**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,75	m1 DucoLine 17 "ZR"	**13,05**

Tuinkamer: Oppervlak = 40,00 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**36,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**36,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			15,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**bijkeuken**
			14,00	dm³/s	afvoer naar:	**woonkeuken**

deurspleet:

9	mm. naar:	**bijkeuken**
19	mm. naar:	**woonkeuken**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
1,80	m1 DucoLine 23 "ZR"	**40,86**

Woonkamer: Oppervlak = 30,60 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**27,54**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**27,54**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			6,77	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**hal**
			13,77	dm³/s	afvoer naar:	**Leefkeuken**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
9	mm. naar:	**hal**
18	mm. naar:	**Leefkeuken**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
1,60	m1 DucoLine 17 "ZR"	**27,84**

Werkkamer: Oppervlak = 11,76 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**10,58**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**10,58**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			10,58	dm³/s	afvoer naar:	**woonkeuken**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
14	mm. naar:	**woonkeuken**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,50	m1 DucoLine 23 "ZR"	**11,35**

Slaapkamer 1: Oppervlak = 16,20 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**14,58**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**14,58**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			14,58	dm³/s	afvoer naar:	**badkamer**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
19	mm. naar:	**badkamer**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,92	m1 DucoLine 17 "ZR"	**16,01**

Slaapkamer 2: Oppervlak = 7,06 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**7,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**7,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**overloop**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
9	mm. naar:	**overloop**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,78	m1 DucoTop 50 "ZR"	**11,54**

Slaapkamer 3: Oppervlak = 4,48 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**7,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**7,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**overloop**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
9	mm. naar:	**overloop**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,78	m1 DucoTop 50 "ZR"	**11,54**

Slaapkamer 4: Oppervlak = 5,78 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**7,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**7,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**overloop**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
9	mm. naar:	**overloop**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,78	m1 DucoTop 50 "ZR"	**11,54**

Slaapkamer 5: Oppervlak = 6,51 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**7,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**7,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**overloop**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**	
9	mm. naar:	**overloop**	

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,78	m1 DucoTop 50 "ZR"	**11,54**

Slaapkamer 6: Oppervlak = 6,75 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**7,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**7,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**overloop**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**	
9	mm. naar:	**overloop**	

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,78	m1 DucoTop 50 "ZR"	**11,54**

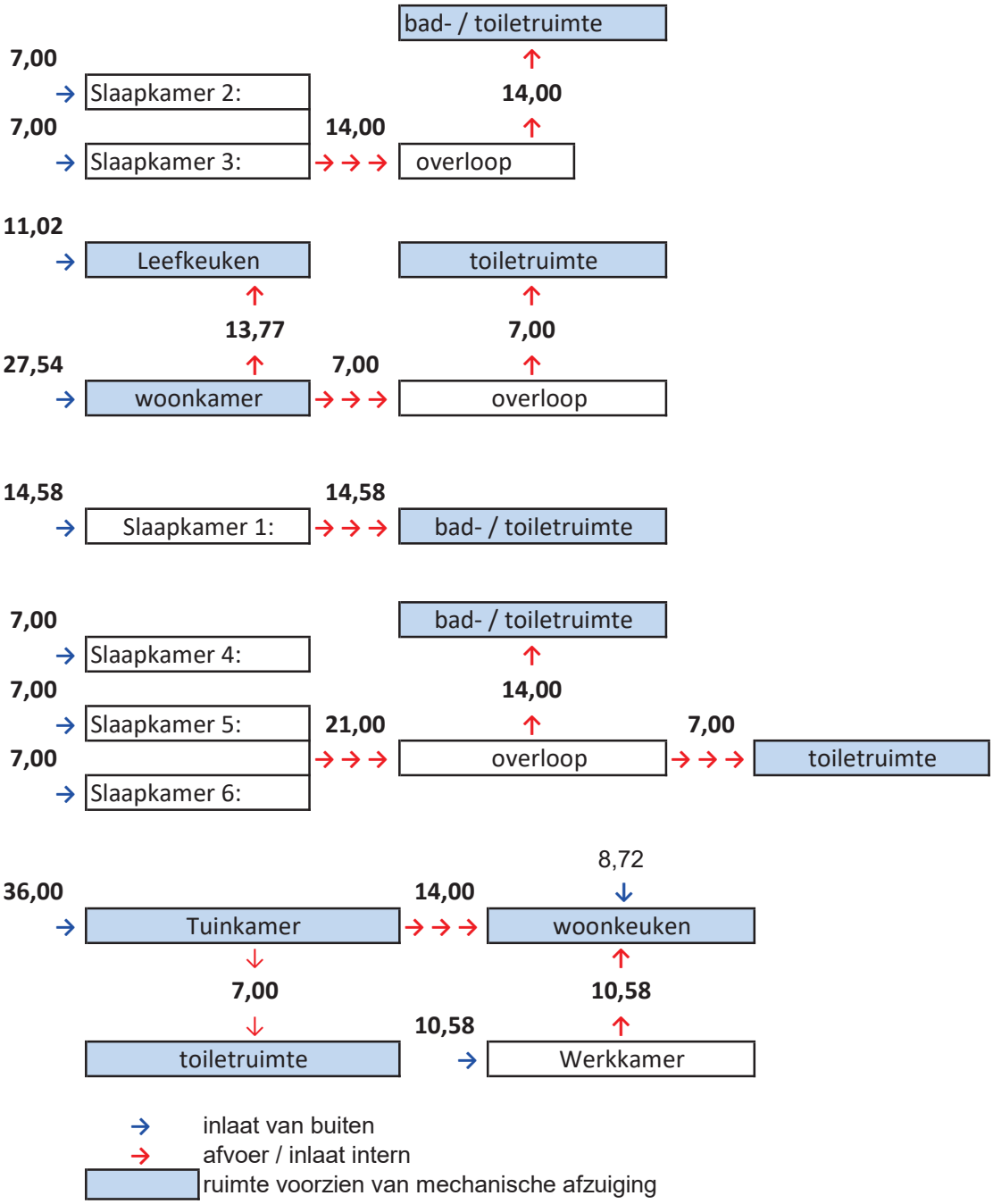
Ventilatiebehoefte op gebruiksfunctie niveau:

					van buiten dm³/s
Toiletruimte:	begane grond	7,00	dm³/s		**0,00**
Badruimte:	begane grond	14,58	dm³/s		**0,00**
Badruimte:	verdieping	14,00	dm³/s		**0,00**
Toiletruimte:	begane grond	7,00	dm³/s		**0,00**
Toiletruimte:	verdieping	7,00	dm³/s		**0,00**
Badruimte:	verdieping	14,00	dm³/s		**0,00**

Totaal ventilatielucht:

Inlaat van buiten:	**143,44**	dm³/s			
Totale mech. afvoer	**143,44**	dm³/s	=	**516,38**	m3/uur ventilatiecapaciteit

Schematisering ventilatiestroom



→ inlaat van buiten
→ afvoer / inlaat intern
ruimte voorzien van mechanische afzuiging

****

Een meterruimte voor een voorziening voor gas heeft een voorziening voor luchtverversing, bestaande uit een component voor toevoer van verse lucht en een component voor afvoer van binnenlucht.

Een voorziening voor luchtverversing van een meterruimte voor een voorziening voor gas heeft een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van tenminste 2 dm3/s per m3 netto-inhoud van de meterruimte, met een minimum van 2 dm3/s.

****

Daglichtberekening

afdeling 3.11 DAGLICHT Bouwbesluit 2012

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Leefkeuken:	**27,54**	**A**	1,62	20	20	0,77	1,25
		B	1,62	20	20	0,77	1,25
		C	1,13	20	20	0,77	0,87
		D	1,7	20	50	0,58	0,99
						Totaal:	**4,35**
						Eis:	**2,75**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Woonkeuken	**37,00**	**A**	4,85	20	20	0,77	3,73
						Totaal:	**3,73**
						Eis:	**3,70**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Tuinkamer:	**40,00**	**A**	0,71	20	47	0,59	0,42
		B	0,61	20	47	0,59	0,36
		D	0,45	20	20	0,77	0,35
		E	6,65	20	20	0,77	5,12
		F	0,45	20	20	0,77	0,35
		G	0,58	20	47	0,59	0,34
						Totaal:	**6,93**
						Eis:	**4,00**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Woonkamer:	**30,60**	**A**	4,85	20	20	0,77	3,73

Totaal:	**3,73**	
Eis:	**3,06**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Werkkamer:	**11,76**	**A**	0,58	20	47	0,59	0,34
		B	0,10	20	20	0,77	0,08
		C	0,10	20	20	0,77	0,08

Totaal:	**0,50**	
Eis:	**1,18**	**Voldoet**

Particulier opdrachtgeverschap:
Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan 0,5 m2.

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 1:	**16,20**	**A**	1,13	20	20	0,77	0,87
		B	0,47	20	20	0,77	0,36

Totaal:	**1,23**	
Eis:	**1,62**	**Voldoet**

Particulier opdrachtgeverschap:
Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan 0,5 m2.

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 2:	**7,06**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84
		B	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**1,68**	
Eis:	**0,71**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 3:	**4,48**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**0,84**	
Eis:	**0,45**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 4:	**5,78**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**0,84**	
Eis:	**0,58**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 5:	**6,51**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**0,84**	
Eis:	**0,65**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 6:	**6,75**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**0,84**	
Eis:	**0,68**	**Voldoet**

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

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel: 0529 - 700209

Project:	Herbouw van de oude boerderij a.d. Herfterlaan 30 te Zwolle.
Projectnummer:	19-176
Datum:	28-10-2021
Opdrachtgever:	5.1.2e Herfterlaan 30 5.1.2e Zwolle Tel: 5.1.2e

Inleiding

Om aan te tonen dat de herbouw boerderij voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012, zijn berekeningen uitgevoerd.
Met deze berekeningen wordt aangetoond dat de woning voldoet aan de gestelde eisen ten aanzien van gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid.

Aan deze berekeningen ligt de bouwaanvraag tekening d.d. 22-11-2021 ten grondslag.
Gegevens op de tekening en conclusies uit de berekeningen moeten op elkaar worden afgestemd.

Het eventueel doorvoeren van aanpassingen t.a.v. de berekening, geeft een wijziging in het eindresultaat. De berekening dient daardoor aangepast te worden!

Uitgangspunten:

Rc - waarden:

geïsoleerde systeemvloer	Rc =	**3,70**	m2.K/W
geïsoleerde buitenwanden	Rc =	**4,70**	m2.K/W
geïsoleerde dakplaat	Rc =	**6,30**	m2.K/W
zijwangen dakkapel	Rc =	**4,70**	m2.K/W
beglazing HR++ (ZTA 0,60)	U*r* =	**1,10**	W/m2K
houten kozijn DRM + beglazing HR++	U*r* =	**1,40**	W/m2K

Indeling: De thermische schil is gelegen om de gehele woning.

Ventilatie: De woning wordt voorzien van een ventilatiesytseem C2a.
Het gaat daarbij om een Duco CO2 systeem. Hier wordt een natuurlijke luchttoevoer toegepast d.m.v. zelfregelende ventilatieroosters en een mechanische afvoer d.m.v. een centrale afzuigventilator, gelijkstroom.
De luchtverversing in de woning wordt gerealiseerd op basis van een CO2 meting in de woonkamer/keuken.

Toepasbare inlaatroosters:

Duco Line "ZR"	**10**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*10,7*	dm3/s/m1
Duco Line "ZR"	**17**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*17,4*	dm3/s/m1
Duco Line "ZR"	**23**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*22,7*	dm3/s/m1
Duco Top "ZR"	**50**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*14,8*	dm3/s/m1
Duco Flat "ZR"	**12**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*11,5*	dm3/s/m1
Duco RoofMax "ZR"		capaciteit bij 1 Pa per m1	*9,53*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**10**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*13,00*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**15**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*20,70*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**20**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*26,90*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**25**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*32,00*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**25**	capaciteit bij 5 Pa per m1	*65,90*	dm3/s/m1

Oppervlakteberekening

Gebruiksfunctie, gebruiksoppervlak

	Oppervlak:	
Begane grond:	***232,29***	m2
1e verdieping:	***83,02***	m2
Totaal:	**315,31**	**m2**

Gebruiksgebied, verblijfsgebied, functiegebied

		Oppervlak: (gerekend)	
Leefkeuken:	***27,54***	***27,54***	m2
Woonkeuken	***37,00***	***37,00***	m2
Tuinkamer:	***48,62***	***40,00***	m2
Woonkamer:	***30,60***	***30,60***	m2
Werkkamer:	***11,76***	***11,76***	m2
Slaapkamer 1:	***16,20***	***16,20***	m2
Slaapkamer 2:	***7,06***	***7,06***	m2
Slaapkamer 3:	***4,48***	***4,48***	m2
Slaapkamer 4:	***5,78***	***5,78***	m2
Slaapkamer 5:	***6,51***	***6,51***	m2
Slaapkamer 6:	***6,75***	***6,75***	m2
Totaal:		**193,68**	**m2**

% van gebruiksoppervlak: 61,43%

Ventilatieberekening

afdeling 3.6 LUCHTVERVERSING Bouwbesluit 2012

Leefkeuken: Oppervlak = 27,54 m²

ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
vereist: **24,79** dm³/s
(kooktoestel minimaal 21 dm3/s)

Ventilatielucht toevoer:

11,02	dm³/s	inlaat van:	buiten
13,77	dm³/s	inlaat van:	**woonkamer**

Ventilatielucht afvoer:

24,79	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
0,00	dm³/s	afvoer naar:	

deurspleet:

18 mm. naar: **woonkamer**
0 mm. naar:

Inlaatroosters toegepast: dm³/s

0,90 m1 DucoLine 17 "ZR" **15,66**

Woonkeuken Oppervlak = 37,00 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**8,72**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**33,30**	dm³/s	**14,00**	dm³/s	inlaat van:	**tuinkamer**
(kooktoestel minimaal 21 dm3/s)			**10,58**	dm³/s	inlaat van:	**werkkamer**
			Ventilatielucht afvoer:			
			33,30	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	

deurspleet:

19	mm. naar:	**tuinkamer**
14	mm. naar:	**werkkamer**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,75	m1 DucoLine 17 "ZR"	**13,05**

Tuinkamer: Oppervlak = 40,00 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**36,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**36,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			15,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**bijkeuken**
			14,00	dm³/s	afvoer naar:	**woonkeuken**

deurspleet:

9	mm. naar:	**bijkeuken**
19	mm. naar:	**woonkeuken**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
1,80	m1 DucoLine 23 "ZR"	**40,86**

Woonkamer: Oppervlak = 30,60 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**27,54**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**27,54**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			6,77	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**hal**
			13,77	dm³/s	afvoer naar:	**Leefkeuken**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
9	mm. naar:	**hal**
18	mm. naar:	**Leefkeuken**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
1,60	m1 DucoLine 17 "ZR"	**27,84**

Werkkamer: Oppervlak = 11,76 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**10,58**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**10,58**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			10,58	dm³/s	afvoer naar:	**woonkeuken**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
14	mm. naar:	**woonkeuken**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,50	m1 DucoLine 23 "ZR"	**11,35**

Slaapkamer 1: Oppervlak = 16,20 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**14,58**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**14,58**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			14,58	dm³/s	afvoer naar:	**badkamer**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
19	mm. naar:	**badkamer**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,92	m1 DucoLine 17 "ZR"	**16,01**

Slaapkamer 2: Oppervlak = 7,06 m²

ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
vereist: **7,00** dm³/s

Ventilatielucht toevoer:
7,00 dm³/s inlaat van: buiten
0,00 dm³/s inlaat van:

Ventilatielucht afvoer:
0,00 dm³/s afvoer naar: mechanisch
7,00 dm³/s afvoer naar: **overloop**

deurspleet:
0 mm. naar: **0**
9 mm. naar: **overloop**

Inlaatroosters toegepast: dm³/s
0,78 m1 DucoTop **11,54**
50 "ZR"

Slaapkamer 3: Oppervlak = 4,48 m²

ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
vereist: **7,00** dm³/s

Ventilatielucht toevoer:
7,00 dm³/s inlaat van: buiten
0,00 dm³/s inlaat van:

Ventilatielucht afvoer:
0,00 dm³/s afvoer naar: mechanisch
7,00 dm³/s afvoer naar: **overloop**

deurspleet:
0 mm. naar: **0**
9 mm. naar: **overloop**

Inlaatroosters toegepast: dm³/s
0,78 m1 DucoTop **11,54**
50 "ZR"

Slaapkamer 4: Oppervlak = 5,78 m²

ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
vereist: **7,00** dm³/s

Ventilatielucht toevoer:
7,00 dm³/s inlaat van: buiten
0,00 dm³/s inlaat van:

Ventilatielucht afvoer:
0,00 dm³/s afvoer naar: mechanisch
7,00 dm³/s afvoer naar: **overloop**

deurspleet:
0 mm. naar: **0**
9 mm. naar: **overloop**

Inlaatroosters toegepast: dm³/s
0,78 m1 DucoTop **11,54**
50 "ZR"

Slaapkamer 5: Oppervlak = 6,51 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**7,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**7,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**overloop**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**	
9	mm. naar:	**overloop**	

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,78	m1 DucoTop 50 "ZR"	**11,54**

Slaapkamer 6: Oppervlak = 6,75 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**7,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**7,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**overloop**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**	
9	mm. naar:	**overloop**	

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,78	m1 DucoTop 50 "ZR"	**11,54**

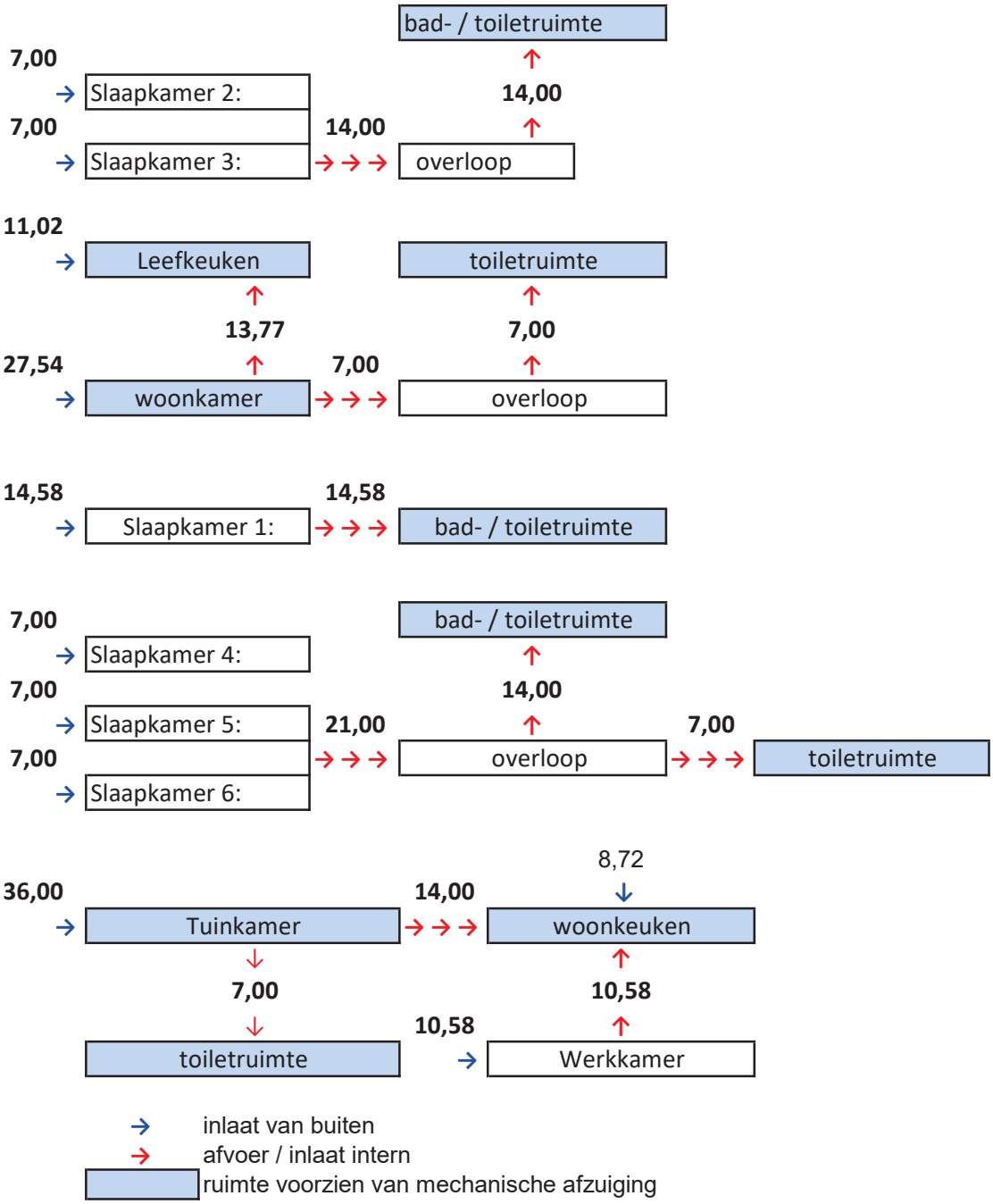
Ventilatiebehoefte op gebruiksfunctie niveau:

					van buiten dm³/s
Toiletruimte:	begane grond	7,00	dm³/s		**0,00**
Badruimte:	begane grond	14,58	dm³/s		**0,00**
Badruimte:	verdieping	14,00	dm³/s		**0,00**
Toiletruimte:	begane grond	7,00	dm³/s		**0,00**
Toiletruimte:	verdieping	7,00	dm³/s		**0,00**
Badruimte:	verdieping	14,00	dm³/s		**0,00**

Totaal ventilatielucht:

Inlaat van buiten:	**143,44**	dm³/s			
Totale mech. afvoer	**143,44**	dm³/s	=	**516,38**	m3/uur ventilatiecapaciteit

Schematisering ventilatiestroom



→ inlaat van buiten
→ afvoer / inlaat intern
ruimte voorzien van mechanische afzuiging

****

Een meterruimte voor een voorziening voor gas heeft een voorziening voor luchtverversing, bestaande uit een component voor toevoer van verse lucht en een component voor afvoer van binnenlucht.

Een voorziening voor luchtverversing van een meterruimte voor een voorziening voor gas heeft een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van tenminste 2 dm3/s per m3 netto-inhoud van de meterruimte, met een minimum van 2 dm3/s.

****

Daglichtberekening

afdeling 3.11 DAGLICHT Bouwbesluit 2012

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Leefkeuken:	**27,54**	**A**	1,62	20	20	0,77	1,25
		B	1,62	20	20	0,77	1,25
		C	1,13	20	20	0,77	0,87
		D	1,7	20	50	0,58	0,99
						Totaal:	**4,35**
						Eis:	**2,75**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Woonkeuken	**37,00**	**A**	4,85	20	20	0,77	3,73
						Totaal:	**3,73**
						Eis:	**3,70**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Tuinkamer:	**40,00**	**A**	0,71	20	47	0,59	0,42
		B	0,61	20	47	0,59	0,36
		D	0,45	20	20	0,77	0,35
		E	6,65	20	20	0,77	5,12
		F	0,45	20	20	0,77	0,35
		G	0,58	20	47	0,59	0,34
						Totaal:	**6,93**
						Eis:	**4,00**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Woonkamer:	**30,60**	**A**	4,85	20	20	0,77	3,73

Totaal:	**3,73**	
Eis:	**3,06**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Werkkamer:	**11,76**	**A**	0,58	20	47	0,59	0,34
		B	0,10	20	20	0,77	0,08
		C	0,10	20	20	0,77	0,08

Totaal:	**0,50**	
Eis:	**1,18**	**Voldoet**

Particulier opdrachtgeverschap:
Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan 0,5 m2.

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 1:	**16,20**	**A**	1,13	20	20	0,77	0,87
		B	0,47	20	20	0,77	0,36

Totaal:	**1,23**	
Eis:	**1,62**	**Voldoet**

Particulier opdrachtgeverschap:
Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan 0,5 m2.

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 2:	**7,06**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84
		B	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**1,68**	
Eis:	**0,71**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 3:	**4,48**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**0,84**	
Eis:	**0,45**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 4:	**5,78**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**0,84**	
Eis:	**0,58**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 5:	**6,51**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**0,84**	
Eis:	**0,65**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 6:	**6,75**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**0,84**	
Eis:	**0,68**	**Voldoet**

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

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel: 0529 - 700209

Berekening spuivoorziening

Project:	Herbouw van de oude boerderij a.d. Herfterlaan 30 te Zwolle
Projectnummer:	19-176
Laatste wijziging:	22-nov-21
Opdrachtgever:	5.1.2e Herfterlaan 30 8026 RB Zwolle

Berekening: **Qv = Opp. Eff (m2) x Luchtsnelheid x 1000**

Berekening benodigde spuioppervlakte / m2: **Eis = 6 / (Luchtsnelheid x 1000) x oppervlakte ruimte**

Op verblijfsgebiedniveau:

Qv: is de ventilatiestroom

Opp. Eff (m2): is de oppervlakte van de raamopening wanneer het raam 90 graden op kan
bij een uitzetraam moet de dagmaat gecorrigeerd worden met factor J

J: is een waarde gerelateerd aan de maximale openingshoek ψ

L = Luchtsnelheid: 0,4 bij meer dan één, niet aan elkaar grenzende gevels
0,1 bij spuivoorziening in één gevel

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Leefkeuken:									
	27,54	**A**	**0,42**	**30**	**0,61**	**0,26**	**0,40**	**0,41**	**0,99**
		B	**0,60**	**30**	**0,61**	**0,37**			
		C	**0,60**	**30**	**0,61**	**0,37**			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Woonkeuken:									
	37,00	**A**	**0,67**	**90**	**1**	**0,67**	**0,40**	**0,56**	**0,67**

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Tuinkamer:									
	40,00	**A**	**1,50**	**90**	**1**	**1,50**	**0,40**	**0,60**	**2,03**
		B	**0,53**	**90**	**1**	**0,53**			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Woonkamer:									
	30,60	A	4,57	90	1	4,57	0,40	0,46	4,57

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Werkkamer:									
	11,76	A	0,53	90	1	0,53	0,40	0,18	0,53

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 1:									
	16,20	A	1,86	90	1	1,86	0,40	0,24	2,12
		B	0,42	30	0,61	0,26			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 2:									
	7,06	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,11	2,18
		B	1,09	90	1	1,09			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 3:									
	4,48	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,07	#VERW!

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 4:									
	5,78	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,09	#VERW!

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 5:									
	6,51	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,10	1,09

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 6:									
	6,75	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,10	1,09

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

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel: 0529 - 700209

Berekening spuivoorziening

Project:	Herbouw van de oude boerderij a.d. 5.1.2e te Zwolle
Projectnummer:	19-176
Laatste wijziging:	22-nov-21
Opdrachtgever:	5.1.2e Herfterlaan 30 8026 RB Zwolle

Berekening: **Qv = Opp. Eff (m2) x Luchtsnelheid x 1000**

Berekening benodigde spuioppervlakte / m2: **Eis = 6 / (Luchtsnelheid x 1000) x oppervlakte ruimte**

Op verblijfsgebiedniveau:

Qv: is de ventilatiestroom

Opp. Eff (m2): is de oppervlakte van de raamopening wanneer het raam 90 graden op kan
bij een uitzetraam moet de dagmaat gecorrigeerd worden met factor J

J: is een waarde gerelateerd aan de maximale openingshoek ψ

L = Luchtsnelheid: 0,4 bij meer dan één, niet aan elkaar grenzende gevels
0,1 bij spuivoorziening in één gevel

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Leefkeuken:									
	27,54	**A**	**0,42**	**30**	**0,61**	**0,26**	**0,40**	**0,41**	**0,99**
		B	**0,60**	**30**	**0,61**	**0,37**			
		C	**0,60**	**30**	**0,61**	**0,37**			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Woonkeuken:									
	37,00	**A**	**0,67**	**90**	**1**	**0,67**	**0,40**	**0,56**	**0,67**

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Tuinkamer:									
	40,00	**A**	**1,50**	**90**	**1**	**1,50**	**0,40**	**0,60**	**2,03**
		B	**0,53**	**90**	**1**	**0,53**			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Woonkamer:									
	30,60	A	4,57	90	1	4,57	0,40	0,46	4,57

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Werkkamer:									
	11,76	A	0,53	90	1	0,53	0,40	0,18	0,53

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 1:									
	16,20	A	1,86	90	1	1,86	0,40	0,24	2,12
		B	0,42	30	0,61	0,26			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 2:									
	7,06	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,11	2,18
		B	1,09	90	1	1,09			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 3:									
	4,48	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,07	#VERW!

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 4:									
	5,78	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,09	#VERW!

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 5:									
	6,51	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,10	1,09

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 6:									
	6,75	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,10	1,09

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

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel: 0529 - 700209

Berekening spuivoorziening

Project:	Herbouw van de oude boerderij a.d. Herfterlaan 30 te Zwolle
Projectnummer:	19-176
Laatste wijziging:	28-okt-21
Opdrachtgever:	5.1.2e Herfterlaan 30 8026 RB Zwolle

Berekening: **Qv = Opp. Eff (m2) x Luchtsnelheid x 1000**

Berekening benodigde spuioppervlakte / m2: **Eis = 6 / (Luchtsnelheid x 1000) x oppervlakte ruimte**

Op verblijfsgebiedniveau:

Qv: is de ventilatiestroom

Opp. Eff (m2): is de oppervlakte van de raamopening wanneer het raam 90 graden op kan
bij een uitzetraam moet de dagmaat gecorrigeerd worden met factor J

J: is een waarde gerelateerd aan de maximale openingshoek ψ

L = Luchtsnelheid: 0,4 bij meer dan één, niet aan elkaar grenzende gevels
0,1 bij spuivoorziening in één gevel

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Leefkeuken:									
	27,54	**A**	**0,42**	**30**	**0,61**	**0,26**	**0,40**	**0,41**	**0,99**
		B	**0,60**	**30**	**0,61**	**0,37**			
		C	**0,60**	**30**	**0,61**	**0,37**			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Woonkeuken:									
	37,00	**A**	**4,57**	**90**	**1**	**4,57**	**0,40**	**0,56**	**4,57**

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Tuinkamer:									
	48,62	**A**	**1,50**	**90**	**1**	**1,50**	**0,40**	**0,73**	**2,03**
		B	**0,53**	**90**	**1**	**0,53**			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Woonkamer:									
	30,60	A	4,57	90	1	4,57	0,40	0,46	4,57

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Werkkamer:									
	11,76	A	0,53	90	1	0,53	0,40	0,18	0,53

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 1:									
	16,20	A	1,86	90	1	1,86	0,40	0,24	2,12
		B	0,42	30	0,61	0,26			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 2:									
	7,50	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,11	1,79
		B	0,70	90	1	0,70			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 3:									
	7,50	A	0,70	90	1	0,70	0,40	0,11	1,40
		B	0,70	90	1	0,70			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 4:									
	9,92	A	0,70	90	1	0,70	0,40	0,15	1,40
		B	0,70	90	1	0,70			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 5:									
	10,69	A	0,70	90	1	0,70	0,40	0,16	1,40
		B	0,70	90	1	0,70			

Verblijfsgebied		Kozijn	Opp. (m²)	ψ	J	Opp. Eff (m²)	Luchtsnelheid	Eis: bij 6 dm3/s/m²	Aanw. (m²)
Ruimte	Opp (m²)							6/ (L x 1000) x Opp. m2 ruimte	
Slaapkamer 6:									
	6,41	A	1,09	90	1	1,09	0,40	0,10	1,09

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

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel: 0529 - 700209

Project:	Herbouw van de oude boerderij a.d. Herfterlaan 30 te Zwolle.
Projectnummer:	19-176
Datum:	28-10-2021
Opdrachtgever:	5.1.2e Herfterlaan 30 8026 RB Zwolle Tel: 5.1.2e

Inleiding

Om aan te tonen dat de herbouw boerderij voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012, zijn berekeningen uitgevoerd.
Met deze berekeningen wordt aangetoond dat de woning voldoet aan de gestelde eisen ten aanzien van gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid.

Aan deze berekeningen ligt de bouwaanvraag tekening d.d. 28-10-2021 ten grondslag.
Gegevens op de tekening en conclusies uit de berekeningen moeten op elkaar worden afgestemd.

Het eventueel doorvoeren van aanpassingen t.a.v. de berekening, geeft een wijziging in het eindresultaat. De berekening dient daardoor aangepast te worden!

Uitgangspunten:

Rc - waarden:

geïsoleerde systeemvloer	Rc =	**3,70**	m2.K/W
geïsoleerde buitenwanden	Rc =	**4,70**	m2.K/W
geïsoleerde dakplaat	Rc =	**6,30**	m2.K/W
zijwangen dakkapel	Rc =	**4,70**	m2.K/W
beglazing HR++ (ZTA 0,60)	U*r* =	**1,10**	W/m2K
houten kozijn DRM + beglazing HR++	U*r* =	**1,40**	W/m2K

Indeling: De thermische schil is gelegen om de gehele woning.

Ventilatie: De woning wordt voorzien van een ventilatiesytseem C2a.
Het gaat daarbij om een Duco CO2 systeem. Hier wordt een natuurlijke luchttoevoer toegepast d.m.v. zelfregelende ventilatieroosters en een mechanische afvoer d.m.v. een centrale afzuigventilator, gelijkstroom.
De luchtverversing in de woning wordt gerealiseerd op basis van een CO2 meting in de woonkamer/keuken.

Toepasbare inlaatroosters:

Duco Line "ZR"	**10**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*10,7*	dm3/s/m1
Duco Line "ZR"	**17**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*17,4*	dm3/s/m1
Duco Line "ZR"	**23**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*22,7*	dm3/s/m1
Duco Top "ZR"	**50**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*14,8*	dm3/s/m1
Duco Flat "ZR"	**12**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*11,5*	dm3/s/m1
Duco RoofMax "ZR"		capaciteit bij 1 Pa per m1	*9,53*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**10**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*13,00*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**15**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*20,70*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**20**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*26,90*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**25**	capaciteit bij 1 Pa per m1	*32,00*	dm3/s/m1
DucoMax "ZR" Corto	**25**	capaciteit bij 5 Pa per m1	*65,90*	dm3/s/m1

Oppervlakteberekening

Gebruiksfunctie, gebruiksoppervlak

	Oppervlak:	
Begane grond:	***232,29***	m2
1e verdieping:	***93,70***	m2
Totaal:	**325,99**	**m2**

Gebruiksgebied, verblijfsgebied, functiegebied

		Oppervlak: (gerekend)	
Leefkeuken:	***27,54***	***27,54***	m2
Woonkeuken	***37,00***	***37,00***	m2
Tuinkamer:	***48,62***	***48,62***	m2
Woonkamer:	***30,60***	***30,60***	m2
Werkkamer:	***11,76***	***11,76***	m2
Slaapkamer 1:	***16,20***	***16,20***	m2
Slaapkamer 2:	***8,50***	***7,50***	m2
Slaapkamer 3:	***9,44***	***7,50***	m2
Slaapkamer 4:	***9,92***	***9,92***	m2
Slaapkamer 5:	***10,69***	***10,69***	m2
Slaapkamer 6:	***6,41***	***6,41***	m2
Totaal:		**213,74**	**m2**

% van gebruiksoppervlak: 65,57%

Ventilatieberekening

afdeling 3.6 LUCHTVERVERSING Bouwbesluit 2012

Leefkeuken: Oppervlak = 27,54 m²

ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
vereist: **24,79** dm³/s
(kooktoestel minimaal 21 dm3/s)

Ventilatielucht toevoer:

11,02	dm³/s	inlaat van:	buiten
13,77	dm³/s	inlaat van:	**woonkamer**

Ventilatielucht afvoer:

24,79	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
0,00	dm³/s	afvoer naar:	

deurspleet:
18 mm. naar: **woonkamer**
0 mm. naar:

Inlaatroosters toegepast: dm³/s
0,90 m1 DucoLine 17 "ZR" **15,66**

Woonkeuken Oppervlak = 37,00 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**8,72**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**33,30**	dm³/s	**14,00**	dm³/s	inlaat van:	**tuinkamer**
(kooktoestel minimaal 21 dm3/s)			**10,58**	dm³/s	inlaat van:	**werkkamer**
			Ventilatielucht afvoer:			
			33,30	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	

deurspleet:

19	mm. naar:	**tuinkamer**
0	mm. naar:	

Inlaatroosters toegepast:			dm³/s
1,30	m1 DucoLine		**22,62**
	17 "ZR"		

Tuinkamer: Oppervlak = 48,62 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**39,21**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**43,76**	dm³/s	**4,55**	dm³/s	inlaat van:	**hal**
			Ventilatielucht afvoer:			
			22,76	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**bijkeuken**
			14,00	dm³/s	afvoer naar:	**woonkeuken**

deurspleet:

6	mm. naar:	**hal**
9	mm. naar:	**bijkeuken**
19	mm. naar:	**woonkeuken**

Inlaatroosters toegepast:			dm³/s
2,10	m1 DucoLine		**47,67**
	23 "ZR"		

Woonkamer: Oppervlak = 30,60 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**27,54**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**27,54**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			6,77	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**hal**
			13,77	dm³/s	afvoer naar:	**Leefkeuken**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
9	mm. naar:	**hal**
18	mm. naar:	**Leefkeuken**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
1,60	m1 DucoLine 17 "ZR"	**27,84**

Werkkamer: Oppervlak = 11,76 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**10,58**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**10,58**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			10,58	dm³/s	afvoer naar:	**woonkeuken**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
14	mm. naar:	**woonkeuken**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,50	m1 DucoLine 23 "ZR"	**11,35**

Slaapkamer 1: Oppervlak = 16,20 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**14,58**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**14,58**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			14,58	dm³/s	afvoer naar:	**badkamer**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
19	mm. naar:	**badkamer**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,92	m1 DucoLine 17 "ZR"	**16,01**

Slaapkamer 2: Oppervlak = 7,50 m²

ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
vereist: **7,00** dm³/s

Ventilatielucht toevoer:
7,00 dm³/s inlaat van: buiten
0,00 dm³/s inlaat van:

Ventilatielucht afvoer:
0,00 dm³/s afvoer naar: mechanisch
7,00 dm³/s afvoer naar: **overloop**

deurspleet:
0 mm. naar: **0**
9 mm. naar: **overloop**

Inlaatroosters toegepast: dm³/s
0,60 m1 DucoLine **10,44**
17 "ZR"

Slaapkamer 3: Oppervlak = 7,50 m²

ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
vereist: **7,00** dm³/s

Ventilatielucht toevoer:
7,00 dm³/s inlaat van: buiten
0,00 dm³/s inlaat van:

Ventilatielucht afvoer:
0,00 dm³/s afvoer naar: mechanisch
7,00 dm³/s afvoer naar: **overloop**

deurspleet:
0 mm. naar: **0**
9 mm. naar: **overloop**

Inlaatroosters toegepast: dm³/s
0,60 m1 DucoLine **10,44**
17 "ZR"

Slaapkamer 4: Oppervlak = 9,92 m²

ventilatienorm: 0,9 dm³/s/m²
vereist: **8,93** dm³/s

Ventilatielucht toevoer:
8,93 dm³/s inlaat van: buiten
0,00 dm³/s inlaat van:

Ventilatielucht afvoer:
0,00 dm³/s afvoer naar: mechanisch
8,93 dm³/s afvoer naar: **overloop**

deurspleet:
0 mm. naar: **0**
12 mm. naar: **overloop**

Inlaatroosters toegepast: dm³/s
0,74 m1 DucoLine **12,88**
17 "ZR"

Slaapkamer 5: Oppervlak = 10,69 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**9,62**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**9,62**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			9,62	dm³/s	afvoer naar:	**overloop**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
13	mm. naar:	**overloop**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,74	m1 DucoLine 17 "ZR"	**12,88**

Slaapkamer 6: Oppervlak = 6,41 m²

			Ventilatielucht toevoer:			
ventilatienorm:	0,9	dm³/s/m²	**7,00**	dm³/s	inlaat van:	buiten
vereist:	**7,00**	dm³/s	**0,00**	dm³/s	inlaat van:	
			Ventilatielucht afvoer:			
			0,00	dm³/s	afvoer naar:	mechanisch
			7,00	dm³/s	afvoer naar:	**overloop**

deurspleet:

0	mm. naar:	**0**
9	mm. naar:	**overloop**

Inlaatroosters toegepast:		dm³/s
0,78	m1 DucoLine 17 "ZR"	**13,57**

Ventilatiebehoefte op gebruiksfunctie niveau:

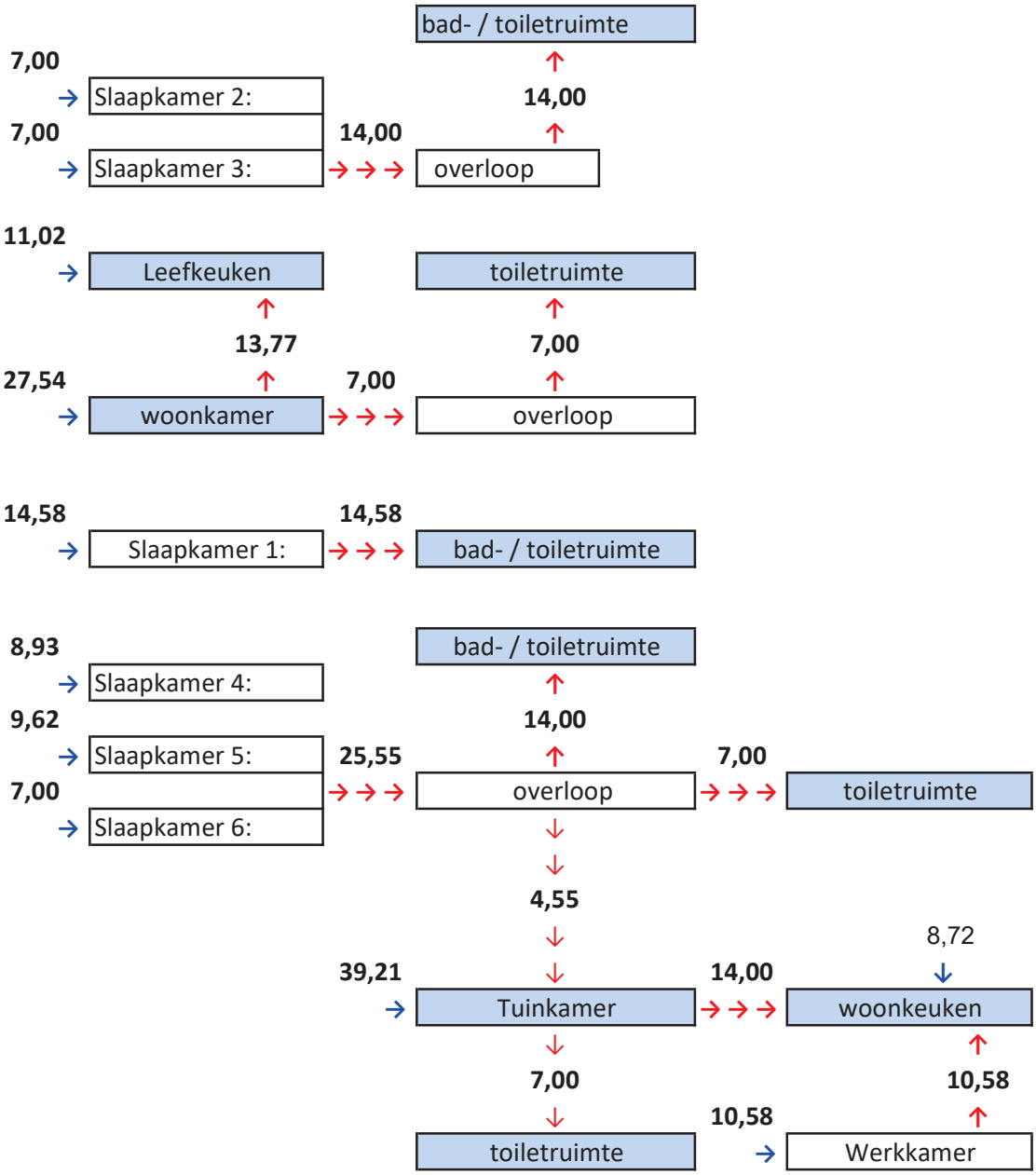
					van buiten dm³/s
Toiletruimte:	begane grond	7,00	dm³/s		**0,00**
Badruimte:	begane grond	14,58	dm³/s		**0,00**
Badruimte:	verdieping	14,00	dm³/s		**0,00**
Toiletruimte:	begane grond	7,00	dm³/s		**0,00**
Toiletruimte:	verdieping	7,00	dm³/s		**0,00**
Badruimte:	verdieping	14,00	dm³/s		**0,00**

Totaal ventilatielucht:

Inlaat van buiten: **151,20** dm³/s

Totale mech. afvoer **151,20** dm³/s = **544,31** m3/uur ventilatiecapaciteit

Schematisering ventilatiestroom



****

Een meterruimte voor een voorziening voor gas heeft een voorziening voor luchtverversing, bestaande uit een component voor toevoer van verse lucht en een component voor afvoer van binnenlucht.

Een voorziening voor luchtverversing van een meterruimte voor een voorziening voor gas heeft een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van tenminste 2 dm3/s per m3 netto-inhoud van de meterruimte, met een minimum van 2 dm3/s.

****

Daglichtberekening

afdeling 3.11 DAGLICHT Bouwbesluit 2012

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Leefkeuken:	**27,54**	**A**	1,62	20	20	0,77	1,25
		B	1,62	20	20	0,77	1,25
		C	1,13	20	20	0,77	0,87
		D	1,7	20	50	0,58	0,99
						Totaal:	**4,35**
						Eis:	**2,75**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Woonkeuken	**37,00**	**A**	4,85	20	20	0,77	3,73
						Totaal:	**3,73**
						Eis:	**3,70**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Tuinkamer:	**48,62**	**A**	0,98	20	47	0,59	0,58
		B	0,98	20	47	0,59	0,58
		D	0,45	20	20	0,77	0,35
		E	6,65	20	20	0,77	5,12
		F	0,45	20	20	0,77	0,35
		G	0,58	20	47	0,59	0,34
						Totaal:	**7,31**
						Eis:	**4,86**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Woonkamer:	**30,60**	**A**	4,85	20	20	0,77	3,73

Totaal:	**3,73**

Eis:	**3,06**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Werkkamer:	**11,76**	**A**	0,58	20	47	0,59	0,34
		B	0,10	20	20	0,77	0,08
		C	0,10	20	20	0,77	0,08

Totaal:	**0,50**

Eis:	**1,18**	**Voldoet**

Particulier opdrachtgeverschap:
Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan 0,5 m2.

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 1:	**16,20**	**A**	1,13	20	20	0,77	0,87
		B	0,47	20	20	0,77	0,36

Totaal:	**1,23**

Eis:	**1,62**	**Voldoet**

Particulier opdrachtgeverschap:
Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan 0,5 m2.

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 2:	**7,50**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84
		B	0,53	20	20	0,77	0,41
						Totaal:	**1,25**
						Eis:	**0,75**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 3:	**7,50**	**A**	0,53	20	20	0,77	0,41
		B	1,18	20	20	0,77	0,91
		C	0,53	20	20	0,77	0,41
						Totaal:	**1,72**
						Eis:	**0,75**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 4:	**9,92**	**A**	0,53	20	20	0,77	0,41
		B	0,72	20	20	0,77	0,55
		C	0,53	20	20	0,77	0,41
						Totaal:	**1,37**
						Eis:	**0,99**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m²)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 5:	**10,69**	**A**	0,53	20	20	0,77	0,41
		B	0,72	20	20	0,77	0,55
		C	0,53	20	20	0,77	0,41
						Totaal:	**1,37**
						Eis:	**1,07**	**Voldoet**

Verblijfsgebied		Kozijn		Belemmering		Factor	Aanw.
Ruimte	Opp (m^2)	Nr.	Opp.	α (°)	β (°)	Cb	Ae
Slaapkamer 6:	**6,41**	**A**	1,09	20	20	0,77	0,84

Totaal:	**0,84**

Eis:	**0,64**	**Voldoet**

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 3/5/2024 10:19:30 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: Reactie naar 5.1.2e

Dag 5.1.2e ,

We hebben grondig uitgezocht wat de situatie is aan de Herfterlaan 30 , voor de kapschuur.
Het blijkt dat de schuur vergunningvrij gebouwd kan worden.
We hebben dit juist grondig uitgezocht omdat we het zeker wilden weten. De wetswijziging van Wabo naar Omgevingswet geeft onzekerheden, die we nu uitgesloten hebben. De redenering van 5.1.2e zelf waardoor hij tot de vergunningvrije uitvoering kwam, is niet juist.

Dit is gisteren, maandag, aan 5.1.2e telefonisch meegedeeld en we hebben voor vanmiddag (dinsdag) een gesprek gepland om e.e.a. uit te leggen. 5.1.2e kan daar niet bij zijn, maar was wel uitgenodigd.

Als reactie op het stuk dat geschreven is aan Burgemeester en secretaris. We weten dat het gevoelig ligt, maar als ik als toezichthouder constateer dat er gebouwd wordt zonder vergunning dan wil ik wel uit kunnen zoeken of dit terecht is. Als ze het over vertrouwen hebben van de overheid in hun burgers dan moet de burger dit vertrouwen ook waard zijn. Dat wordt niet gesterkt door het bouwproces van de boerderij.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 4 maart 2024 20:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Reactie naar 5.1.2e

Hoi 5.1.2e , zou je mij morgen even kunnen informeren over jouw bevindingen en reactie richting 5.1.2e . Hij heeft nl ook Peter Snijders en Dick Emmer gemaild over zijn ervaring nav jouw bezoek. Ik heb 5.1.2e gezegd dat hij even niets hoeft te doen en dat 5.1.2e en hij as woensdag van ons een reactie krijgen. Ik stuur jullie de mail ook nog even door. Willen jullie gedrieën een voorstel doen voor een advies aan 5.1.2e en 5.1.2e en dat met mij delen?
Groet
5.1.2e

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 6/5/2024 9:55:57 AM
To: <5.1.2e@home.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@home.nl>
Subject: RE: AW; herstel 5.1.2e Herfterlaan 30

5.1.2e,

Jammer dat het bericht weer een kluif was. Ik heb het heel zorgvuldig opgesteld, maar als dat toch niet overkomt ga ik daar ook mijn best meer voor doen.

Bijgaand het verslag van de constructeur.
Uw plan van aanpak voor de hooiberg kan besproken worden met;
5.1.2e, monumentenzorg
5.1.2e@zwolle.nl
5.1.2e

Of met 5.1.2e
5.1.2e@zwolle.nl
5.1.2e

Verder zullen we het e.e.a. bespreken op 18 juni.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, VTH Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e@home.nl <5.1.2e@home.nl>
Verzonden: dinsdag 4 juni 2024 20:25
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@home.nl>
Onderwerp: AW; herstel 5.1.2e Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,

Naar aanleiding van het bericht naar 5.1.2e en mijn zoon 5.1.2e, bericht ik -in overleg met hen- het volgende. Ook dit bericht van de gemeente Zwolle is namelijk qua inhoud, stijlbeeld, timing en vorm een kluif voor hen…

Wij hebben bij de invulling en uitvoering van het nieuwe bestemmingsplan erg ons best gedaan het erfensemble op te waarderen. De nutstuin is opgewaardeerd, het terrein is geschoond, de vervallen bijgebouwen zijn geamoveerd en het hoofdgebouw en de bijgebouwen zijn opnieuw opgetrokken, alles zoals weergegeven in het vastgestelde bestemmingsplan met smaakvolle elementen, open structuur etc.

Het is een hardnekkig misverstand dat het erfensemble als waardevol is gewaardeerd. Er is wel beschreven dat het waardevol is, ook de hooiberg in combinatie met twee andere hooibergen op een achtererf (die sinds 10 jaar daar al niet

ook een misverstand dat wij de hooiberg graag willen behouden. Zoals vanaf het vooroverleg 5 jaar geleden gemeld; Wat ons betreft verdwijnt deze in zijn geheel. Hij staat namelijk nu als het omgekeerde spreekwoord: de modderschuit bij de vlag.

Omdat (2019) al door de betrokken ambtenaar werd aangegeven dat de hooiberg zou moeten blijven (vanwege die vermeende classificering 'waardevol') is in de bepalingen van het bestemmingsplan voor de hooiberg opgenomen dat het een bijgebouw betreft van 60 M2, zonder zijwanden. Zoals in de figuren in het bestemmingsplan opgenomen komt de hooiberg –als deze moet blijven- op palen te staan. We waren bepaald niet van plan geld te gaan spenderen aan adviezen over herbouw etc. Als de hooiberg moet blijven staan maken we gebruik van de vigerende regelgeving rond vergunningsvrij bouwen, zoals door jou omschreven; de herbouw gaat afwijken van de huidige vorm; er komen geen zijwanden meer in. Dat kan vergunningsvrij, het bouwwerk is 3,20 meter aan de rand van het dak en ongeveer 5 meter hoog, in ieder geval niet hoger dan 6 meter. Zoals gemeld, wij leveren deze M2 aan bijgebouw graag in, er staat wel genoeg.

Ik beschouw het maar als een grap dat je ons een half jaar 'gunt' om de boel te herbouwen. Los van het feit dat de hooiberg al 20 jaar 'in exces' is. Dat een advies over de situatie al 5 jaar duurt, dat het gebouw in mei 2023 als onveilig werd gekenmerkt door een medewerker van de gemeente Zwolle en dat we ruim een jaar moeten wachten op een advies over wat daarmee te doen, is zo'n korte termijn noemen ongepast. De hooiberg is al 2 jaar gestut om te voorkomen dat hij omvalt, er is nu geen haast. Bovendien ben ik bang dat we nog andere klussen te doen hebben, gelezen de uitnodiging voor het gesprek de 18e.

- Om te beginnen zou ik graag de beschikking krijgen over het advies van de constructeur van de gemeente Zwolle van medio mei 2023 (niet augustus), dat kan onder andere helpen bij het nadenken bij het creëren van een meer veilige situatie.

- Daarnaast wil ik graag een afspraak - op locatie- maken met de behandelend ambtenaar van Monumentenzorg. Ik ben namelijk bang dat de hooiberg slechts vanaf Google Maps en op basis van andere documentatie is beoordeeld door Monumentenzorg. Bij een bezoek ter plaatse kan Monumentenzorg pas echt goed zien wat voor 'gebouw' dit betreft en wat de 'te behouden elementen' dan zouden kunnen zijn, en we zouden dit vastgelegd willen zien. Een gesprek met Monumentenzorg is des te belangrijker omdat jij ook aangeeft dat jou dingen 'zijn verteld' over de (volledig doorgeroeste) blikken dakplaten. De recente geschiedenis heeft ons geleerd dat we niets meer voor waar aannemen als het niet op papier staat, als we niet met de mensen zelf hebben gesproken en / of als er geen voor bezwaar en beroep vatbaar besluit onder ligt.

Als we deze informatie hebben verzameld kunnen we naar verwachting een concreet voorstel ontwikkelen over de toekomst van de hooiberg.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

Namens betrokkenen
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 4 juni 2024 13:47
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>; '5.1.2e' <5.1.2e @gmail.com>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>
Onderwerp: herstel 5.1.2e Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Lang geleden hebben we gesproken over het herstel van de hooiberg en wat daarvoor de voorwaarden zouden kunnen zijn.

Daarna heb ik de vraag voor herstel bij monumentenzorg neergelegd en zijn hebben er even over gedaan om te antwoorden. Onze excuses voor de late reactie op jullie verzoek voor het herstel van de hooiberg.

Bouwwerk van belang – herbouw noodzakelijk
De hooiberg maakt deel uit van het in het omgevingsplan benoemde erfensemble, bestaande uit de boerderij, een kleine schuur en de hooiberg. Omdat dit erfensemble als waardevol is gewaardeerd geven wij hoge prioriteit aan het herstel en behoud van de hooiberg. U hebt aangegeven die visie te delen en te willen weten wat er mogelijk is binnen de waarden van het omgevingsplan.

Advies Monumentenzorg
Monumentenzorg adviseert om de hooiberg zoveel mogelijk te behouden en te restaureren, met behoud van het oorspronkelijke uiterlijk. En dat betreft dan ook het golfplaten staaldak, is mij verteld.
Bij herbouw moet het bestaande materiaal zoveel mogelijk worden hergebruikt en de hooiberg op een “verantwoorde manier” worden opgebouwd.
Voordat dit gebeurt moet de hooiberg in de huidige vorm worden gedocumenteerd d.m.v. een opmeting, bouwtekening en foto’s zodat de originele vorm en afmetingen vastgelegd zijn.

Advies en uitvoering
Een aanpak zou kunnen zijn dat jullie door een deskundig bureau laten onderzoeken wat de mogelijkheden voor hergebruik van onderdelen bij de herbouw van de hooiberg zijn en dan tegelijk die documentering vastleggen.
Dan kan een bouwplan worden opgesteld en ter beoordeling naar Monumentenzorg worden gestuurd. Bij akkoord en/of na aanpassingen kan de hooiberg dan aangepakt worden.

Omgevingsvergunning
Als de herbouw gaat afwijken van de huidige vorm dan kan vergunningsvrij het bouwwerk worden opgericht als de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt (en de goothoogte 4 meter). Als het gebouw hoger wordt dan 6 meter dan moet u een omgevingsvergunning aan vragen. In dat geval raden wij aan om het bouwplan voorafgaand aan de aanvraag bij ons in te dienen zodat wij kunnen toetsen of het bouwplan kans maakt.

Uitvoering
Wij geven jullie een half jaar de tijd om het bouwwerk te herstellen. Wij geven jullie hierbij veel vrijheid in mogelijkheden, zodat jullie het herstellen uit eigen beweging kunnen doen.
We zien graag een voorstel hierover van jullie tegemoet.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, VTH Omgevingswet
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Advies constructies ZWFL
Afdeling Fysieke leefomgeving

Datum	21-08-2023
Behandelaar	5.1.2e
Zaaknummer toezicht	0193ESUITE2702772021
Kenmerk	0193ESUITE2702772021-Cpm01
Betreft	5.1.2e
Adres	Herfterlaan 30 Zwolle

Aan : Bouwtoezicht
t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl

Op 23 mei 2023 heb ik een bezoek gebracht aan het adres Herfterlaan 30 te Zwolle om de constructieve veiligheid vast te stellen van een voormalige hooiberg op het perceel.

Vorm hooiberg:
De vrijstaande hooiberg heeft een zes-hoekige vorm met vijf ‘dichte’ zijwanden en een puntvormig metalen golfplaten dak. Eén wand is tot aan de zoldervloer open en in de naastliggende wand zijn twee deuropeningen en een opening t.b.v. de zolder aanwezig.
De zijwanden hebben een hoogte van ca. 3,5 m en de totale hoogte is ca. 7,0 m. Op ca. 2,5 m hoogte is er een zoldervloer in de hooiberg aanwezig.

Constructie hooiberg:
Vanaf maaiveld is er een halfsteens voetmuurtje van ca. 0,4 m hoogte aanwezig met hierop een houten muurplaat. Hierop zijn de houten staanders van de wand geplaatst. De wanden bestaan uit rabat delen die direct op de staanders zijn bevestigd.
Twee wanden zijn in het verleden er al eens uitgewaaid en zijn nu voorzien van een metalen dakplaat.
Aan de binnenzijde van enkele wanden zijn houten schoren aanwezig, die niet tijdens de oorspronkelijke bouw zijn aangebracht.

De zoldervloer wordt ondersteund door houten onderslag balken en een tussenwand. Deze tussenwand bestaat uit een voetmuurtje van ca. 0,4 m hoogte een muurplaat en staanders. Hierop is geen beplating gevestigd. De onderslag balk wordt t.p.v. de grote opening door een terug liggende stalen stempel ondersteund.
De houten onderslag balken worden op diverse manieren ondersteund : door meerdere stalen schroefstempels, een biels en houten staanders.

Conclusie constructieve veiligheid:
De zoldervloer wordt met stalen schroefstempels en een later aangebrachte biels ondersteund, dit is niet de oorspronkelijke constructie. In de wanden ontbreken rabatdelen en van twee gevels ontbreken de rabatdelen geheel.

De rabatdelen moeten als schijfwerking de stabiliteit van de hooiberg verzorgen. Omdat er rabatdelen ontbreken en omdat er bij de stabiliserende functie van rabatdelen al vraagtekens te plaatsen zijn, is de huidige constructie niet voldoende stabiel. Door ouderdom van de rabatdelen is de samenwerking van vernageling met de staanders ook minder geworden.
De hooiberg staat al iets scheef, zie de onderstaande foto’s.

Gezien de huidige opbouw en toestand van de hooiberg vind ik deze hooiberg constructief niet veilig.

Ik heb de bewoners geadviseerd om bij harde wind de hooiberg niet te betreden en dan afstand tot de hooiberg te bewaren.

met vriendelijke groet

5.1.2e
constructeur
Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw

☎ : 5.1.2e (rechtstreeks)
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

BIJLAGE FOTO'S



01. Wand met grote opening



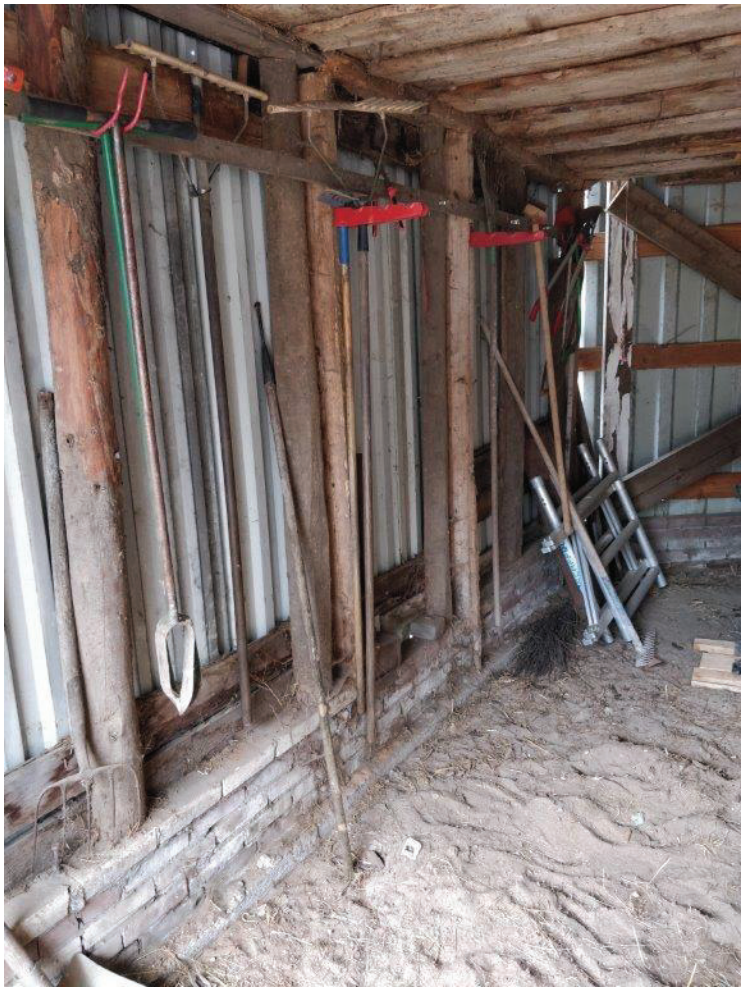
02. Wand met twee deuropeningen en opening naar zolder



03. Zijwand



04. Ontbrekende rabatdeel en aantasting muurplaat



05. Binnenzijde linker zijwand



06. Binnenzijde rechter zijgevel



07. Aanzicht binnenzijde



08. Aanzicht binnenzijde



09. Aanzicht binnenzijde

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/24/2024 2:58:34 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle

Dag 5.1.2e,
Sorry, ik dat dat ik je daar al eens antwoord op had gegeven.
Als de hooiberg niet behouden kan blijven dan moet hij na sloop wel weer op een verantwoorde manier worden opgebouwd.
Voordat er wordt gesloopt moet de hooiberg worden opgemeten en gefotografeerd.
Daarnaast moet er een tijdsplanning worden gemaakt wanneer de hooiberg weer wordt opgebouwd.
Het verdient echter de voorkeur om de hooiberg te ondersteunen en te restaureren.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 24 april 2024 13:44
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle

Dag collega's,

Hebben jullie hier al een reactie op??

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, VTH Omgevingswet
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 28 februari 2024 17:06
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle

Dag collega's,

Vorig jaar heb ik jullie onderstaande mail gestuurd.
Ik kan er geen reactie op terugvinden in mijn mail.
Hebben jullie hier ooit op gereageerd?????



5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 21 augustus 2023 09:18
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle

Goedemorgen Heren,

Bijgaand een verslag van onze constructeur van de toestand van de hooiberg aan Herfterlaan 30.
De hooiberg maakt deel uit van het erfensemble en moet blijven staan.
De bewoners hebben hun twijfel bij de constructieve veiligheid van het bouwwerk en daarom is onze constructeur er geweest voor een controle.
Daarvan is het rapport een verslag.

Met dit rapport zou ik graag op advies van jullie een soort stappenplan willen aanbieden aan de bewoners om tot een verantwoorde restauratie te komen. Ze willen dat niet direct en volledig, maar de veiligheid is wel een ding. Ze durven er zelf niet meer in.



5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 21 augustus 2023 09:03
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle

Goedemorgen 5.1.2e,

Hierbij mijn advies voor de Hooiberg aan de Herfterlaan 30 te Zwolle

Ik heb het document ook aan PB2020 toegevoegd.



5.1.2e
constructeur

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 3/4/2024 3:27:43 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@gmail.com>
Cc:
Subject: RE: Schuur bouw Herfterlaan 30a

Geachte 5.1.2e,

In dit geval was ik niet de jurist in kwestie, maar dat geeft niet. U bent bij mij altijd welkom met vragen.
Vanzelfsprekend vinden wij deze kwestie ook van groot belang en begrijpen wij de e-mail.
Ik heb vandaag met 5.1.2e besproken dat wij deze mail/de kapschuur persoonlijk met 5.1.2e zullen bespreken. Dat gaat morgen plaatsvinden. U zult daarvan wel op de hoogte zijn.

Is meteen opgepakt en wordt vervolgd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com>
Verzonden: vrijdag 1 maart 2024 13:28
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Schuur bouw Herfterlaan 30a

Goedemorgen 5.1.2e,

Dank nog voor de gelukwensen voor de de kraamtijd, helaas ben ik deze week weer van een koude kermis thuisgekomen na een onverwacht bezoek van 5.1.2e...

Wij zijn begonnen met het bouwen van een schuur volgens het goedgekeurde bestemmingsplan, maar 5.1.2e heeft hier zijn bedenkingen bij.

Hij had het over een jurist binnen de gemeente waar hij mee gesproken heeft en ik dacht dat jij dit wellicht zou zijn geweest. Ik denk dat het goed is om ook jou even op de hoogte te brengen van onze zienswijze. Bijgevoegd het berichtje wat we naar 5.1.2e hebben gestuurd:

Beste 5.1.2e,

het laat me niet los, dit onrecht en deze onmacht, over Herfterlaan 30A. De regel is dat bijbehorende bouwwerken tot 150 m2 vergunningvrij gebouwd mogen worden, op een achtererf.

Daarbij geldt wel dat een beperkt percentage van het achtererf mag worden volgebouwd. Ons achtererf is zo groot dat er meer gebouwd mag worden, dat hebben we vastgelegd in het bestemmingsplan. Dus elk gebouw < 150m2 mag vergunningvrij gebouwd worden (al doe je er op een klein achtererf 3 van 50, als je 150 m2 op een achtererf mag bouwen).

Nu gaat het er om: wij hebben in het bestemmingsplan afgesproken m2 in te leveren van de oude gebouwen, en hebben vastgelegd dat er (op 30 A) een overkapping van 65 m2 moest blijven staan,en er een schuur van 75m2 en een schuur van 135m2 mag komen.

De vraag is nu; leg je die 150m2 max in enge zin uit als het absolute maximum wat je vergunningvrij mag bouwen op dat erf (dat staat nergens) of zeg je; je mag vergunningvrij bouwen zo veel als er in het bestemmingsplan staat, en als het gebouw niet groter is dan 150m2.....

Bovendien hebben we in het bestemmingsplan al vastgelegd waar de gebouwen mogen staan, hoe groot ze zijn EN hoe ze eruit moeten zien. Daar heeft de ambtenarij, de gemeenteraad en de welstand akkoord op gegeven...

ingewikkelder kunnen maken. Die schuur komt er, en dat kan ook gewoon.

Voor welk probleem wordt er nu een oplossing gezocht ? Of is het andersom ? We hebben wel een oplossing maar creëren een probleem. Zoals gemeld, ons gevoel is dat we over het laatste hebben.

Grt. 5.1.2e

Zo ben je in ieder geval even op de hoogte van onze kant van zaken... Ik ben benieuwd hoe dit verder vervolg krijgt.

Alvast een fijn weekend gewenst.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>
Sent: 12/14/2023 9:14:43 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: Re: Proces update Herfterlaan 30

Hi 5.1.2e

Dank je voor je mail, fijn om even een update te krijgen. Ik heb nog één verzoek, wij verwachten ons eerste kindje in januari. Kunnen we begin maart aanhouden als richtdatum voor een vervolg update?
Ik (wij) zouden het fijn vinden om onze aandacht eerst volledig op deze nieuwe ervaring te richten.

Uiteraard ook een prettige jaarwisseling en fijne dagen gewenst!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

On Tue, 12 Dec 2023 at 13:12, 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

> Geachte 5.1.2e ,
>
> Middels deze e-mail wil ik u op de hoogte brengen omtrent ons lopende onderzoek Herfterlaan 30.
>
> Wij hebben de afgelopen periode intern enkele adviseurs gevraagd om nader advies. De ambtelijke visie is nu gereed voor de volgende stap.
>
> De volgende stap is dat wij het bestuur benaderen om de zaak nader toe te lichten en vervolgstappen te bespreken.
>
> Dit wordt, gelet op de vakantieperiode, tweede week januari uitgevoerd.
>
> Wij trachten u begin februari 2024 weer een update te verschaffen.
>
> Rest mij niets anders dan u alvast fijne kerstdagen en een goed nieuwjaar te wensen.
>
> Met hartelijke groet,
>
> 5.1.2e
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> 5.1.2e
>
> Jurist
>
> Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke leefomgeving

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @home.nl>
Sent: 3/6/2023 4:07:09 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>, <5.1.2e @home.nl>
Subject: RE: herbouw van de boerderij aan 5.1.2e

Beste 5.1.2e ,

Ik snap je wens om snel door te pakken maar uit ervaring weten wij ook dat op het moment dat we dingen gaan scheiden en mensen zich gaan bezighouden met hun individuele taken en hun deel van de procedure dat er processen op gang komen die niet meer gestopt kunnen worden en leidden tot de ondergang van de betrokkenen. Wij hebben dit zelf ervaren maar ook de casussen van de toeslagen affaire, gaswinning in Groningen, watersnood in Limburg zijn hier een voorbeeld van.

Wij vragen je om verder te kijken dan jouw deel van het proces en met de menselijke maat in de hand dit aan te vliegen. Niet alleen kijken naar je eigen "taak" maar zien wat voor impact dit heeft verderop in de keten. We vragen je niet om je werk niet uit te voeren maar wel om dit heel doordacht te doen.
Dat 5.1.2e op vakantie is, is onfortuinlijk maar hij is cruciaal in ons contact met de gemeente gebleken, stel dat jij nu op vakantie was geweest, had het dan ook niet kunnen wachten tot 4 April? Of stel dat je twee weken later op de fiets was gestapt om langs te komen, was dit dan wezenlijk anders geweest? Ik snap dat jij graag verder wilt maar wij weten dat als we dit nu niet goed bewaken (helaas door alles wat zich heeft afgespeeld) we overgeleverd zijn aan processen waar niemand meer iets kan stoppen.

Wij wachten ondertussen al geruime tijd op een afspraak met de wethouder wonen om de ons ten deel gevallen procesgang te bespreken. Het zou een mooi moment om uw bezoek met dat van de wethouder te combineren. De aangeschreven wethouder is Dorrit de Jong maar wellicht is Gerdien Rots als wijkwethouder geschikter. Wij begrijpen ook niet waar nu plots de haast vandaan komt aangezien het andersom, van burger naar gemeente, nooit enige urgentie blijkt te hebben.

Wij zijn slechts onwetende burgers en kunnen niet overzien wat de impact is van een "droge" constatering. U zult zeggen "dit is slechts een rapport" maar de laatste keer dat wij hebben gedacht "prima, wij nemen aan dat de betreffende ambtenaar ook ons meeneemt in het proces" zijn wij in een tunnel gekomen van procedures waar we blijkbaar nog niet uit zijn.

Wij willen dus geen afspraak zonder 5.1.2e (Gerdien Rots/Dorrit de Jong), 5.1.2e en 5.1.2e (Projectleider). Wij horen graag wanneer de eerstvolgende mogelijkheid zou zijn met deze personen.

Met hartelijke groet,

5.1.2e & 5.1.2e

Van: 5.1.2e [mailto:5.1.2e @zwolle.nl]
Verzonden: maandag 6 maart 2023 10:14
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: herbouw van de boerderij aan 5.1.2e

Beste 5.1.2e ,

Dank voor uw reactie met uiteenzetting.
Ik heb op voorhand al even contact gezocht met 5.1.2e , Hij blijkt tot 3 april op vakantie te zijn. Een afspraak met hem erbij gaat op korte termijn niet lukken.

Mijn idee is om uw voorstel in tweeën te splitsen.

basis daarvan het gesprek aangaan voor een vervolg, in aanwezigheid van 5.1.2e, als hij daartoe bereid is. Ook is het mogelijk op grond van de constatering het resultaat vast voor te leggen aan de welstandcommissie, die hierover een advies moet geven in het kader van het te volgen traject.
Ik heb al gezien zoals u aangeeft dat er geen riet op het dak is gekomen en dat de zijgevel anders is uitgevoerd dan op de vergunning-tekeningen staat.
Bouwen in afwijking van de verleende omgevingsvergunning is niet vrijblijvend.

Daarom stel ik u voor om voor deze week een afspraak te maken om vast te leggen wat de huidige stand van zaken van de boerderij is. Bedoeld als eindbezoek van het vergunning-traject. Ik wil graag een beeld hebben van wat is uitgevoerd en of dat verder past binnen de verleende vergunning en de bouwregelgeving, dit aanvullend op wat ik woensdag j.l. al heb gezien. Ik kijk dan bijvoorbeeld naar ventilatie en de brandveiligheidsaspecten en maak foto's van het exterieur en indien noodzakelijk ook van binnen.

De volgende stap zal zijn dat we het te volgen traject uitwerken aan de hand van de constatering en u daarover informeren, eventueel in aanwezigheid van de door u genoemde heren.

Ik reken op uw medewerking.
De mogelijkheden die ik in mijn agenda heb voor deze week zijn;
Dinsdag 7-03 van 14.00u tot 17.00u,
Woensdag 8-03 van 13.00u tot 16.00u,
Donderdag 9-03 tussen 13.00u en 15.00u
Vrijdag 10-03 nog de hele dag.
De duur van het bezoek zal zeker niet langer dan een uur zijn.
Hoor graag wat u past.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>
Verzonden: maandag 6 maart 2023 09:13
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e @home.nl
Onderwerp: RE: herbouw van de boerderij aan 5.1.2e

Geachte 5.1.2e,

Ik had inderdaad van 5.1.2e gehoord dat u op bezoek bent geweest. Vanwege drukke werkzaamheden was ik zelf niet aanwezig.
Het klopt wat u geconstateerd hebt., Er ligt geen riet op het dak, en dat is eenvoudig te verklaren.
Ik ben blij dat we bij de start en tijdens de bouw aan verschillende scenario<s hebben gedacht.
Als dan A niet lukt door wat voor reden dan ook moet je uitwijken naar B. En ik moet zeggen, dit heeft goed uitgepakt. Bij navraag in de buurt hoor ik alleen maar positieve reacties.
Zoals u al gemerkt hebt bij 5.1.2e brengen de berichten die u brengt vanuit de gemeente Zwolle weer allerlei emoties naar boven.
Dit alles heeft te maken met het taaie voorafgaand proces.

gemeenteraadslid 5.1.2e .
We willen graag voorkomen dat er aan het eind van het proces een obstakel komt, dat wij in allerlei procedures verwikkeld raken, waarbij wij als burgers weer machteloos toezien.
Daarom wil ik graag deze heren aanwezig zien tesamen met 5.1.2e , tijdens ons gesprek.
Ik wil wel actie ondernemen om de agenda's op elkaar af te stemmen, waarop ik u dan bericht.

In afwachting op uw antwoord,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e [mailto:5.1.2e @zwolle.nl]
Verzonden: woensdag 1 maart 2023 16:38
Aan: 5.1.2e @home.nl
CC: 5.1.2e
Onderwerp: herbouw van de boerderij aan 5.1.2e

Beste 5.1.2e ,

Vanmiddag ben ik voor een eindcontrole bij de boerderij geweest om te constateren of alles volgens de verleende vergunning was verlopen.

Ik heb in eerste instantie niemand getroffen totdat 5.1.2e de deur van het achterhuis open deed. We hebben een gesprek gehad.
Daarin heb ik tot mijn spijt moeten constateren dat er gebouwd is in afwijking van de verleende vergunning.
Het lijkt alsof de aannemer de verkeerde tekening heeft gehanteerd.

De uitvoering lijkt namelijk op de plantekening die als eerste is ingediend. De tekening die bij de verleende vergunning hoort, geeft aan dat er een rieten kap wordt gebouwd met zogenaamde "opwippers" in het dakvoet voor de toegangen in de rechterzijgevel.

5.1.2e gaf aan dat hij graag wil dat ik met u een afspraak maak voor een constatering en dan ook foto's maak van de huidige situatie.

Kunt u aangeven wanneer dat voor u zou schikken?



5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @home.nl>
Sent: 3/6/2023 4:07:09 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>, <5.1.2e @home.nl>
Subject: RE: herbouw van de boerderij aan 5.1.2e

Beste 5.1.2e ,

Ik snap je wens om snel door te pakken maar uit ervaring weten wij ook dat op het moment dat we dingen gaan scheiden en mensen zich gaan bezighouden met hun individuele taken en hun deel van de procedure dat er processen op gang komen die niet meer gestopt kunnen worden en leidden tot de ondergang van de betrokkenen. Wij hebben dit zelf ervaren maar ook de casussen van de toeslagen affaire, gaswinning in Groningen, watersnood in Limburg zijn hier een voorbeeld van.

Wij vragen je om verder te kijken dan jouw deel van het proces en met de menselijke maat in de hand dit aan te vliegen. Niet alleen kijken naar je eigen "taak" maar zien wat voor impact dit heeft verderop in de keten. We vragen je niet om je werk niet uit te voeren maar wel om dit heel doordacht te doen.
Dat 5.1.2e op vakantie is, is onfortuinlijk maar hij is cruciaal in ons contact met de gemeente gebleken, stel dat jij nu op vakantie was geweest, had het dan ook niet kunnen wachten tot 4 April? Of stel dat je twee weken later op de fiets was gestapt om langs te komen, was dit dan wezenlijk anders geweest? Ik snap dat jij graag verder wilt maar wij weten dat als we dit nu niet goed bewaken (helaas door alles wat zich heeft afgespeeld) we overgeleverd zijn aan processen waar niemand meer iets kan stoppen.

Wij wachten ondertussen al geruime tijd op een afspraak met de wethouder wonen om de ons ten deel gevallen procesgang te bespreken. Het zou een mooi moment om uw bezoek met dat van de wethouder te combineren. De aangeschreven wethouder is Dorrit de Jong maar wellicht is Gerdien Rots als wijkwethouder geschikter. Wij begrijpen ook niet waar nu plots de haast vandaan komt aangezien het andersom, van burger naar gemeente, nooit enige urgentie blijkt te hebben.

Wij zijn slechts onwetende burgers en kunnen niet overzien wat de impact is van een "droge" constatering. U zult zeggen "dit is slechts een rapport" maar de laatste keer dat wij hebben gedacht "prima, wij nemen aan dat de betreffende ambtenaar ook ons meeneemt in het proces" zijn wij in een tunnel gekomen van procedures waar we blijkbaar nog niet uit zijn.

Wij willen dus geen afspraak zonder 5.1.2e (Gerdien Rots/Dorrit de Jong), 5.1.2e en 5.1.2e (Projectleider). Wij horen graag wanneer de eerstvolgende mogelijkheid zou zijn met deze personen.

Met hartelijke groet,

5.1.2e & 5.1.2e

Van: 5.1.2e [mailto:5.1.2e @zwolle.nl]
Verzonden: maandag 6 maart 2023 10:14
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: herbouw van de boerderij aan 5.1.2e

Beste 5.1.2e ,

Dank voor uw reactie met uiteenzetting.
Ik heb op voorhand al even contact gezocht met 5.1.2e , Hij blijkt tot 3 april op vakantie te zijn. Een afspraak met hem erbij gaat op korte termijn niet lukken.

Mijn idee is om uw voorstel in tweeën te splitsen.

basis daarvan het gesprek aangaan voor een vervolg, in aanwezigheid van 5.1.2e, als hij daartoe bereid is. Ook is het mogelijk op grond van de constatering het resultaat vast voor te leggen aan de welstandcommissie, die hierover een advies moet geven in het kader van het te volgen traject.
Ik heb al gezien zoals u aangeeft dat er geen riet op het dak is gekomen en dat de zijgevel anders is uitgevoerd dan op de vergunning-tekeningen staat.
Bouwen in afwijking van de verleende omgevingsvergunning is niet vrijblijvend.

Daarom stel ik u voor om voor deze week een afspraak te maken om vast te leggen wat de huidige stand van zaken van de boerderij is. Bedoeld als eindbezoek van het vergunning-traject. Ik wil graag een beeld hebben van wat is uitgevoerd en of dat verder past binnen de verleende vergunning en de bouwregelgeving, dit aanvullend op wat ik woensdag j.l. al heb gezien. Ik kijk dan bijvoorbeeld naar ventilatie en de brandveiligheidsaspecten en maak foto's van het exterieur en indien noodzakelijk ook van binnen.

De volgende stap zal zijn dat we het te volgen traject uitwerken aan de hand van de constatering en u daarover informeren, eventueel in aanwezigheid van de door u genoemde heren.

Ik reken op uw medewerking.
De mogelijkheden die ik in mijn agenda heb voor deze week zijn;
Dinsdag 7-03 van 14.00u tot 17.00u,
Woensdag 8-03 van 13.00u tot 16.00u,
Donderdag 9-03 tussen 13.00u en 15.00u
Vrijdag 10-03 nog de hele dag.
De duur van het bezoek zal zeker niet langer dan een uur zijn.
Hoor graag wat u past.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>
Verzonden: maandag 6 maart 2023 09:13
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e @home.nl
Onderwerp: RE: herbouw van de boerderij aan 5.1.2e

Geachte 5.1.2e,

Ik had inderdaad van 5.1.2e gehoord dat u op bezoek bent geweest. Vanwege drukke werkzaamheden was ik zelf niet aanwezig.
Het klopt wat u geconstateerd hebt., Er ligt geen riet op het dak, en dat is eenvoudig te verklaren.
Ik ben blij dat we bij de start en tijdens de bouw aan verschillende scenario<s hebben gedacht.
Als dan A niet lukt door wat voor reden dan ook moet je uitwijken naar B. En ik moet zeggen, dit heeft goed uitgepakt. Bij navraag in de buurt hoor ik alleen maar positieve reacties.
Zoals u al gemerkt hebt bij 5.1.2e brengen de berichten die u brengt vanuit de gemeente Zwolle weer allerlei emoties naar boven.
Dit alles heeft te maken met het taaie voorafgaand proces.

gemeenteraadslid 5.1.2e .
We willen graag voorkomen dat er aan het eind van het proces een obstakel komt, dat wij in allerlei procedures verwikkeld raken, waarbij wij als burgers weer machteloos toezien.
Daarom wil ik graag deze heren aanwezig zien tesamen met 5.1.2e , tijdens ons gesprek.
Ik wil wel actie ondernemen om de agenda's op elkaar af te stemmen, waarop ik u dan bericht.

In afwachting op uw antwoord,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e [mailto:5.1.2e @zwolle.nl]
Verzonden: woensdag 1 maart 2023 16:38
Aan: 5.1.2e @home.nl
CC: 5.1.2e
Onderwerp: herbouw van de boerderij aan 5.1.2e

Beste 5.1.2e ,

Vanmiddag ben ik voor een eindcontrole bij de boerderij geweest om te constateren of alles volgens de verleende vergunning was verlopen.

Ik heb in eerste instantie niemand getroffen totdat 5.1.2e de deur van het achterhuis open deed. We hebben een gesprek gehad.
Daarin heb ik tot mijn spijt moeten constateren dat er gebouwd is in afwijking van de verleende vergunning.
Het lijkt alsof de aannemer de verkeerde tekening heeft gehanteerd.

De uitvoering lijkt namelijk op de plantekening die als eerste is ingediend. De tekening die bij de verleende vergunning hoort, geeft aan dat er een rieten kap wordt gebouwd met zogenaamde "opwippers" in het dakvoet voor de toegangen in de rechterzijgevel.

5.1.2e gaf aan dat hij graag wil dat ik met u een afspraak maak voor een constatering en dan ook foto's maak van de huidige situatie.

Kunt u aangeven wanneer dat voor u zou schikken?



5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 6/5/2024 9:55:57 AM
To: <5.1.2e@home.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@home.nl>
Subject: RE: AW; herstel Hooiberg Herfterlaan 30

5.1.2e,

Jammer dat het bericht weer een kluif was. Ik heb het heel zorgvuldig opgesteld, maar als dat toch niet overkomt ga ik daar ook mijn best meer voor doen.

Bijgaand het verslag van de constructeur.
Uw plan van aanpak voor de hooiberg kan besproken worden met;
5.1.2e, monumentenzorg
5.1.2e@zwolle.nl
5.1.2e

Of met 5.1.2e
5.1.2e@zwolle.nl
5.1.2e

Verder zullen we het e.e.a. bespreken op 18 juni.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, VTH Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e@home.nl <5.1.2e@home.nl>
Verzonden: dinsdag 4 juni 2024 20:25
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@home.nl>
Onderwerp: AW; herstel Hooiberg Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,

Naar aanleiding van het bericht naar 5.1.2e en mijn zoon 5.1.2e, bericht ik -in overleg met hen- het volgende. Ook dit bericht van de gemeente Zwolle is namelijk qua inhoud, stijlbeeld, timing en vorm een kluif voor hen…

Wij hebben bij de invulling en uitvoering van het nieuwe bestemmingsplan erg ons best gedaan het erfensemble op te waarderen. De nutstuin is opgewaardeerd, het terrein is geschoond, de vervallen bijgebouwen zijn geamoveerd en het hoofdgebouw en de bijgebouwen zijn opnieuw opgetrokken, alles zoals weergegeven in het vastgestelde bestemmingsplan met smaakvolle elementen, open structuur etc.

Het is een hardnekkig misverstand dat het erfensemble als waardevol is gewaardeerd. Er is wel beschreven dat het waardevol is, ook de hooiberg in combinatie met twee andere hooibergen op een achtererf (die sinds 10 jaar daar al niet

ook een misverstand dat wij de hooiberg graag willen behouden. Zoals vanaf het vooroverleg 5 jaar geleden gemeld; Wat ons betreft verdwijnt deze in zijn geheel. Hij staat namelijk nu als het omgekeerde spreekwoord: de modderschuit bij de vlag.

Omdat (2019) al door de betrokken ambtenaar werd aangegeven dat de hooiberg zou moeten blijven (vanwege die vermeende classificering 'waardevol') is in de bepalingen van het bestemmingsplan voor de hooiberg opgenomen dat het een bijgebouw betreft van 60 M2, zonder zijwanden. Zoals in de figuren in het bestemmingsplan opgenomen komt de hooiberg –als deze moet blijven- op palen te staan. We waren bepaald niet van plan geld te gaan spenderen aan adviezen over herbouw etc. Als de hooiberg moet blijven staan maken we gebruik van de vigerende regelgeving rond vergunningsvrij bouwen, zoals door jou omschreven; de herbouw gaat afwijken van de huidige vorm; er komen geen zijwanden meer in. Dat kan vergunningsvrij, het bouwwerk is 3,20 meter aan de rand van het dak en ongeveer 5 meter hoog, in ieder geval niet hoger dan 6 meter. Zoals gemeld, wij leveren deze M2 aan bijgebouw graag in, er staat wel genoeg.

Ik beschouw het maar als een grap dat je ons een half jaar 'gunt' om de boel te herbouwen. Los van het feit dat de hooiberg al 20 jaar 'in exces' is. Dat een advies over de situatie al 5 jaar duurt, dat het gebouw in mei 2023 als onveilig werd gekenmerkt door een medewerker van de gemeente Zwolle en dat we ruim een jaar moeten wachten op een advies over wat daarmee te doen, is zo'n korte termijn noemen ongepast. De hooiberg is al 2 jaar gestut om te voorkomen dat hij omvalt, er is nu geen haast. Bovendien ben ik bang dat we nog andere klussen te doen hebben, gelezen de uitnodiging voor het gesprek de 18e.

- Om te beginnen zou ik graag de beschikking krijgen over het advies van de constructeur van de gemeente Zwolle van medio mei 2023 (niet augustus), dat kan onder andere helpen bij het nadenken bij het creëren van een meer veilige situatie.

- Daarnaast wil ik graag een afspraak - op locatie- maken met de behandelend ambtenaar van Monumentenzorg. Ik ben namelijk bang dat de hooiberg slechts vanaf Google Maps en op basis van andere documentatie is beoordeeld door Monumentenzorg. Bij een bezoek ter plaatse kan Monumentenzorg pas echt goed zien wat voor 'gebouw' dit betreft en wat de 'te behouden elementen' dan zouden kunnen zijn, en we zouden dit vastgelegd willen zien. Een gesprek met Monumentenzorg is des te belangrijker omdat jij ook aangeeft dat jou dingen 'zijn verteld' over de (volledig doorgeroeste) blikken dakplaten. De recente geschiedenis heeft ons geleerd dat we niets meer voor waar aannemen als het niet op papier staat, als we niet met de mensen zelf hebben gesproken en / of als er geen voor bezwaar en beroep vatbaar besluit onder ligt.

Als we deze informatie hebben verzameld kunnen we naar verwachting een concreet voorstel ontwikkelen over de toekomst van de hooiberg.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

Namens betrokkenen
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 4 juni 2024 13:47
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>; '5.1.2e ' <5.1.2e @gmail.com>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>
Onderwerp: herstel Hooiberg Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e en 5.1.2e ,

Lang geleden hebben we gesproken over het herstel van de hooiberg en wat daarvoor de voorwaarden zouden kunnen zijn.

Daarna heb ik de vraag voor herstel bij monumentenzorg neergelegd en zijn hebben er even over gedaan om te antwoorden. Onze excuses voor de late reactie op jullie verzoek voor het herstel van de hooiberg.

Bouwwerk van belang – herbouw noodzakelijk
De hooiberg maakt deel uit van het in het omgevingsplan benoemde erfensemble, bestaande uit de boerderij, een kleine schuur en de hooiberg. Omdat dit erfensemble als waardevol is gewaardeerd geven wij hoge prioriteit aan het herstel en behoud van de hooiberg. U hebt aangegeven die visie te delen en te willen weten wat er mogelijk is binnen de waarden van het omgevingsplan.

Advies Monumentenzorg
Monumentenzorg adviseert om de hooiberg zoveel mogelijk te behouden en te restaureren, met behoud van het oorspronkelijke uiterlijk. En dat betreft dan ook het golfplaten staaldak, is mij verteld.
Bij herbouw moet het bestaande materiaal zoveel mogelijk worden hergebruikt en de hooiberg op een “verantwoorde manier” worden opgebouwd.
Voordat dit gebeurt moet de hooiberg in de huidige vorm worden gedocumenteerd d.m.v. een opmeting, bouwtekening en foto’s zodat de originele vorm en afmetingen vastgelegd zijn.

Advies en uitvoering
Een aanpak zou kunnen zijn dat jullie door een deskundig bureau laten onderzoeken wat de mogelijkheden voor hergebruik van onderdelen bij de herbouw van de hooiberg zijn en dan tegelijk die documentering vastleggen.
Dan kan een bouwplan worden opgesteld en ter beoordeling naar Monumentenzorg worden gestuurd. Bij akkoord en/of na aanpassingen kan de hooiberg dan aangepakt worden.

Omgevingsvergunning
Als de herbouw gaat afwijken van de huidige vorm dan kan vergunningsvrij het bouwwerk worden opgericht als de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt (en de goothoogte 4 meter). Als het gebouw hoger wordt dan 6 meter dan moet u een omgevingsvergunning aan vragen. In dat geval raden wij aan om het bouwplan voorafgaand aan de aanvraag bij ons in te dienen zodat wij kunnen toetsen of het bouwplan kans maakt.

Uitvoering
Wij geven jullie een half jaar de tijd om het bouwwerk te herstellen. Wij geven jullie hierbij veel vrijheid in mogelijkheden, zodat jullie het herstellen uit eigen beweging kunnen doen.
We zien graag een voorstel hierover van jullie tegemoet.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, VTH Omgevingswet
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Advies constructies ZWFL
Afdeling Fysieke leefomgeving

Datum	21-08-2023
Behandelaar	5.1.2e
Zaaknummer toezicht	0193ESUITE2702772021
Kenmerk	0193ESUITE2702772021-Cpm01
Betreft	Hooiberg
Adres	Herfterlaan 30 Zwolle

Aan : Bouwtoezicht
t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl

Op 23 mei 2023 heb ik een bezoek gebracht aan het adres Herfterlaan 30 te Zwolle om de constructieve veiligheid vast te stellen van een voormalige hooiberg op het perceel.

Vorm hooiberg:
De vrijstaande hooiberg heeft een zes-hoekige vorm met vijf ‘dichte’ zijwanden en een puntvormig metalen golfplaten dak. Eén wand is tot aan de zoldervloer open en in de naastliggende wand zijn twee deuropeningen en een opening t.b.v. de zolder aanwezig.
De zijwanden hebben een hoogte van ca. 3,5 m en de totale hoogte is ca. 7,0 m. Op ca. 2,5 m hoogte is er een zoldervloer in de hooiberg aanwezig.

Constructie hooiberg:
Vanaf maaiveld is er een halfsteens voetmuurtje van ca. 0,4 m hoogte aanwezig met hierop een houten muurplaat. Hierop zijn de houten staanders van de wand geplaatst. De wanden bestaan uit rabat delen die direct op de staanders zijn bevestigd.
Twee wanden zijn in het verleden er al eens uitgewaaid en zijn nu voorzien van een metalen dakplaat.
Aan de binnenzijde van enkele wanden zijn houten schoren aanwezig, die niet tijdens de oorspronkelijke bouw zijn aangebracht.

De zoldervloer wordt ondersteund door houten onderslag balken en een tussenwand. Deze tussenwand bestaat uit een voetmuurtje van ca. 0,4 m hoogte een muurplaat en staanders. Hierop is geen beplating gevestigd. De onderslag balk wordt t.p.v. de grote opening door een terug liggende stalen stempel ondersteund.
De houten onderslag balken worden op diverse manieren ondersteund : door meerdere stalen schroefstempels, een biels en houten staanders.

Conclusie constructieve veiligheid:
De zoldervloer wordt met stalen schroefstempels en een later aangebrachte biels ondersteund, dit is niet de oorspronkelijke constructie. In de wanden ontbreken rabatdelen en van twee gevels ontbreken de rabatdelen geheel.

De rabatdelen moeten als schijfwerking de stabiliteit van de hooiberg verzorgen. Omdat er rabatdelen ontbreken en omdat er bij de stabiliserende functie van rabatdelen al vraagtekens te plaatsen zijn, is de huidige constructie niet voldoende stabiel. Door ouderdom van de rabatdelen is de samenwerking van vernageling met de staanders ook minder geworden.
De hooiberg staat al iets scheef, zie de onderstaande foto’s.

Gezien de huidige opbouw en toestand van de hooiberg vind ik deze hooiberg constructief niet veilig.

Ik heb de bewoners geadviseerd om bij harde wind de hooiberg niet te betreden en dan afstand tot de hooiberg te bewaren.

met vriendelijke groet

5.1.2e
constructeur
Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw

☎ : 5.1.2e (rechtstreeks)
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

BIJLAGE FOTO'S



01. Wand met grote opening



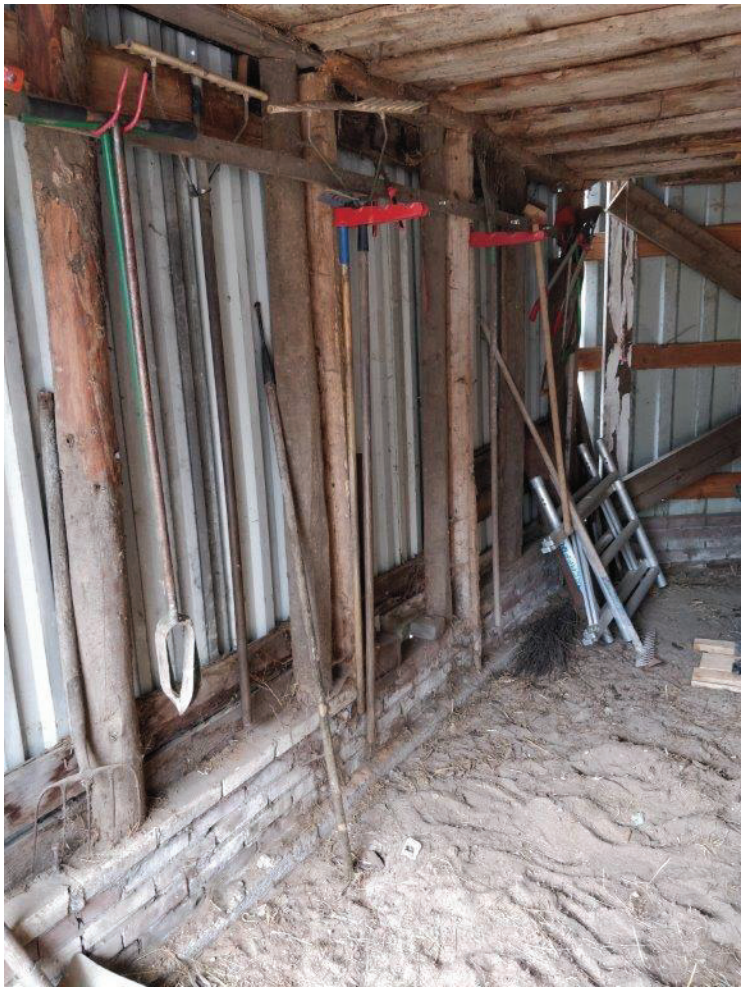
02. Wand met twee deuropeningen en opening naar zolder



03. Zijwand



04. Ontbrekende rabatdeel en aantasting muurplaat



05. Binnenzijde linker zijwand



06. Binnenzijde rechter zijgevel



07. Aanzicht binnenzijde



08. Aanzicht binnenzijde



09. Aanzicht binnenzijde

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 3/1/2023 4:35:32 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: verbouw boerderij Herfterlaan 30

Hoi 5.1.2e ,

Ik zie dat er sprake is van een tikfout! In die gesprekken is er door mij **geen** inhoudelijk standpunt ingenomen over het plaatsen van dakpannen ipv riet. Dank voor je oplettendheid,
Groet

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 1 maart 2023 17:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verbouw boerderij Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e ,

Dank voor je snelle reactie. Ik begrijp dat jij geen inhoudelijk standpunt hebt ingenomen, maar dat blijkt niet uit de zin;

In die gesprekken is er door mij … een inhoudelijk standpunt ingenomen over het plaatsen van dakpannen ipv riet.

Lukt het je nog gezien de tijd, om dit nog wat duidelijker te maken?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 1 maart 2023 17:28
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verbouw boerderij Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e ,

Klopt dat ik in aanwezigheid van aantal collega's gesprekken heb gevoerd om de contacten te herstellen en het planproces op te pakken en vlot te laten verlopen. In die gesprekken is er door mij (en voor zover ik het mij kan herinneren ook niet in mijn aanwezigheid) geen inhoudelijk standpunt ingenomen over het plaatsen van dakpannen ipv riet. Zeker indien de welstandscommissie eerder heeft aangegeven dat een pannendak niet passend was, kan ik mij ook niet voorstellen dat ambtelijk is aangegeven dat wij op dat punt mondeling kunnen instemmen met een afwijking van dat advies.

Ik hoop je hiermee voldoende duidelijkheid te hebben gegeven.

Met groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 1 maart 2023 16:23
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: verbouw boerderij Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,

Er is een vervolg aan de uitvoering van de bouw aan Herfterlaan 30.
De bouw was alvast begonnen omdat het verlenen van de vergunning zo lang duurde en de contacten met de gemeente zo stroef waren. We hebben toen een bouwstop opgelegd en de eigenaren wilde een gesprek met de wethouder. Daarin heb jij toen het voortouw genomen.
Jij hebt op 10 oktober 2021 een gesprek gehad met de bewoners, 5.1.2e en 5.1.2e over de versnelling van het proces om tot een omgevingsvergunning te komen voornamelijk met het afwijken van het bestemmingsplan. De vergunning is verleend en de bouw kon doorgaan.

Nu heb ik geconstateerd dat het bouwwerk gerealiseerd is in afwijking van die omgevingsvergunning.

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet
2. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde “opwipper”,

De welstandcommissie heeft nadrukkelijk aangegeven dat een pannendak niet passend is.

Vanmiddag ben ik ter plaatse geweest hiervoor. Ik was in gesprek met 5.1.2e en hij vertelde dat in het gesprek dat jullie hebben gevoerd in 2021 het ook gegaan was over de kosten die ze moesten maken en dat daarbij ook gezegd is dat er een pannendak toegepast zou worden. Kan jij bevestigen dat het hierover gegaan is en wat jouw reactie daarop was??

Overigens is de vergunning op 9 december 2021 verleend dus welke toezegging er ook “begrepen” zal zijn. De vergunning zal in deze leidend zijn.

Ik zal een afspraak maken met 5.1.2e om de constatering van de afwijkingen verder vast te leggen. 5.1.2e gaf aan dat hij jou er ook graag bij wilde hebben. Maar dat zal, gezien jou agenda, niet lukken.

Ik hoop dat je voor je vakantie nog even kunt reageren, en wens je dan een hele fijne tijd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 11/26/2024 10:22:46 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "Snijders, Peter" <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "Rots, Gerdien" <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek Herfterlaan 30 ivm handhavingstraject

Hallo 5.1.2e,

Gisteren even kort in PFO gesproken en 5.1.2e toch wel bereid voor een kort overleg met 5.1.2e .
Wat hem betreft niet langer dan een half uur en dan graag in aanwezigheid van jou.
Ervoor een kwartiertje afstemming tussen jou en 5.1.2e
Wel goed om de verwachtingen te managen, want 5.1.2e zal de eerdere lijn zoals we die bespraken gewoon ook in dit gesprek handhaven.

Zal ik het bestuurssecretariaat vragen die in te plannen, dit zal nog een uitdaging worden voor de korte termijn

Gemeente Zwolle

5.1.2e
bestuursadviseur burgemeester Peter Snijders, bestuurssecretaris college van B&W

Gemeente Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
:
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 22 november 2024 10:46
Aan: Snijders, Peter <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; Rots, Gerdien <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek Herfterlaan 30 ivm handhavingstraject

Goedemorgen 5.1.2e,

Recent is hebben we in het pfo op maandagmorgen stilgestaan bij de voorgenomen handhaving vanwege de verbouw van de woning Herfterlaan 30 (fam 5.1.2e). In vervolg op dat gesprek is het eerste telefonisch contact met 5.1.2e gelegd, dit met de intentie om hen uit te nodigen en daarbij de aankondiging te doen. Feitelijk de start van de voorgenomen handhavingsactie en melding dat zij binnenkort een brief van ons ontvangen.

In dat gesprek heeft 5.1.2e nadrukkelijk gevraagd om eerst een gesprek met u als burgemeester en bestuurlijk primair verantwoordelijk voor dit handhavingstraject. In de onderstaande mail is een weergave van dat gesprek opgenomen.

Ondanks dat het gesprek naar verwachting geen andere uitkomst zal hebben dan vooraf ingeschat, is het toch van belang dat u aangeeft of u in dit geval op het verzoek van 5.1.2e wilt ingaan. Naast de inhoudelijke afweging zijn er natuurlijk ook andere bestuurlijke argumenten die maken of u al dan niet openstaat voor een dergelijk gesprek.

Wilt u laten weten of u openstaat voor een dergelijk gesprek met 5.1.2e. Indien behoefte is om vooraf mondeling nog van gedachten te wisselen, dan hoor ik dat graag.

Met groet,



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ 5.1.2e

@ 5.1.2e@Zwolle.nl

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 20 november 2024 17:31
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: verzoek 5.1.2e voor inleidend gesprek Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,

Ik heb gebeld met 5.1.2e voor een afspraak inzake Herfterlaan 30. Ik heb hem uitgenodigd voor een gesprek waarin we hem en 5.1.2e willen uitnodigen om te vertellen waarom we toch het handhavingstraject door willen zetten, ondanks de argumenten die door 5.1.2e onderbouwd zijn aangegeven.
Ik heb ook aangegeven dat het met Peter Snijders en 5.1.2e is besproken en dat besloten is om het handhavingstraject door te zetten.
Hij reageerde nogal cynisch en verwijt de gemeente dat die twee gezinnen de vernieling in helpt. De korte samenvatting, om hier niet te diep op verdere emotionele en verwijtende woorden in te gaan.

5.1.2e heeft daarop de wens geuit dat hij graag de Burgemeester bij het gesprek zou willen hebben om hem te vragen; waarom gaan jullie toch door? 5.1.2e wilde dan ook een heldere uitleg waarom de gemeente wel fouten mag maken (5.1.2e haalde de school Mozaïek aan).
Ambtelijk zien wij hierin geen toegevoegde waarde omdat er dan op emotie wordt gespeeld.
Het staat 5.1.2e en 5.1.2e natuurlijk vrij om het gesprek aan te gaan, maar inhoudelijk zal dit (zonder gekke sprongen van het bestuur) niet tot andere uitkomsten leiden.
Wij zijn er ook zeker van dat 5.1.2e en 5.1.2e zich terdege bewust zijn van de gevolgen van dit besluit. Dit zouden wij tijdens het gesprek ook kunnen benadrukken.

5.1.2e zal 5.1.2e ook met zijn Linkdin pagina confronteren (hij bedoelt waarschijnlijk het bericht over “de menselijke maat”: waarin 5.1.2e aangeeft om creatief te blijven denken als regels knellen. ca. 1 maand geleden) en vragen hoe dat te rijmen valt met dit traject.

5.1.2e en ik willen graag advies hoe om te gaan met dit verzoek. Zou jij dit verzoek willen bespreken met het bestuurssecretariaat?



5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, VTH Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 12/6/2023 7:36:16 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Re: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Beste 5.1.2e,
Het is werkelijk ongelofelijk wat de eigenaren met deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij hebben gedaan. Het plan is gewoon uitgevoerd volgens het afgewezen plan. Ik vind het vreemd dat jullie nog zo'n uitgebreide legalisatieprocedure volgen, omdat al voordat het bouwwerk werd gebouwd al vast stond dat het niet vergund kon worden. De aanvrager wist dus heel goed waar hij aan begon. Deze houding kan ik niet goed plaatsen.

Maar om terug te komen op jouw vraag of het afdwingen van riet niet teveel leunt op de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan het volgende.

Voor het buitengebied hebben wij een gebiedsdekkende inventarisatie laten maken door het Oversticht om de nog gave erven in dit gebied in beeld te brengen en te beschermen. Dat is ook nodig omdat het karakteristieke karakter van het buitengebied steeds meer verdwijnt omdat veel boerderijen hun functie verliezen. Daar is in het verleden vaak villabouw voor in de plaats gekomen. Hierdoor wordt het historisch landelijke gebied aangetast. Om de cultuurhistorische waarden te behouden hebben wij deze opgenomen in het bestemmingsplan.
De beoordelingscriteria staan in het bestemmingsplan genoemd:

a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
b. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
c. eenheid in verschijningsvorm;
d. bebouwingstypologie;
e. massa en vorm;
f. dakvorm en –richting en –helling;
g. gevelkarakteristiek;
h. rooilijnen;
i. historische materialisering en detaillering.

De historische materialisering en detaillering is dus onderdeel van de beoordeling.
Het gaat hier om de historische materialisering. Het oude deel van het erf is oorspronkelijk 19de eeuws. Daarbij past de hoofdvorm van de boerderij met een zadeldak en wolfseinden en een rieten dak. Verder zijn de relatief gesloten zijkanten van de schuur en het relatief gesloten dak van karakteristiek.
Om het cultuurhistorische karakter van het historische erf te handhaven zijn deze componenten van belang. Verder is de ruimtelijke impact ook groot omdat deze woning ook aan het vrije veld grenst.

Als de aanvrager een probleem had gehad met een rieten kap dan had hij dat in bezwaar kenbaar kunnen maken. Dat is niet gebeurd. Overigens geldt dit ook voor de andere planonderdelen die destijds in strijd waren met het bestemmingsplan.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Gemeente Zwolle,Team Erfgoed Zwolle,
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 5 december 2023 15:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e,

Het adres Herfterlaan 30 zegt jullie vermoedelijk wel iets. Voor dit perceel is de laatste jaren gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan en een grootschalige verbouwing.
Bij de verbouwing is er in afwijking van de verleende omgevingsvergunning gebouwd.
Ik verwijs nu naar de bijlage: constateringsrapport 5.1.2e. Zoals je ziet meerdere afwijkingen van de verleende vergunning. Niet alle afwijkingen zijn vergunningsvrij.

Het grootste probleem is de dakbedekking. Er zijn dakpannen gebruikt terwijl onze welstandscommissie nadrukkelijk had gezegd geen dakpannen. Riet was vereist.
Eerst stonden er dakpannen op tekening, toen is dat veranderd naar riet. En er ligt nu toch dakpannen.
Zie welstand adviezen.

Dus concreet welstand:
1: concept plan met riet – negatief 23-07-21 (tekening Tekening_Ontwerp)
2: ingediend plan met dakpan -negatief – 22-11-21 (tekeningen 16-11-2021)
3: aanpassing plan: -akkoord - 01-12-2021 (op basis van tekeningen 22-11-2021 zoals vergund).

Naar aanleiding van onze constatering zijn wij bezig met een zeer gedegen en uitvoerig onderzoek of het handhaven achterwege kan/moet blijven.
Daarom is een second opinion gevraagd aan Hus en Hiem op basis van de ingediende tekening van 22-11-21 én het constateringsrapport (feitelijke situatie). Onze welstandsadviezen zijn toen niet gedeeld.
Hus en Hiem was overduidelijk: in strijd met redelijke eisen van welstand.

De negatieve adviezen hangen samen aan de cultuurhistorische waarde van het perceel. Zie bestemmingsplan.
Het is nu de vraag aan jullie of het afdwingen van riet niet teveel leunt op deze cultuurhistorische waarden uit het bestemmingsplan gelet op de feitelijke situatie van de omgeving.

Dus simpel gezegd: is het cultuurhistorische in de omgeving niet dusdanig aangetast dat het onredelijk is om hier aan vast te houden?

Anders gezegd: is de feitelijke situatie zoals deze nu is gerealiseerd in deze feitelijke omgeving misschien wel acceptabel of in elk geval niet onacceptabel.

Wij zouden graag op deze drie vragen een antwoord krijgen. Dat overlapt elkaar vanzelfsprekend. Maar we verzoeken om één eenduidig advies.

Wij zullen aan de hand van dit advies mede kunnen bepalen of handhavend optreden ambtelijk geadviseerd wordt aan burgemeester.

Bij vragen graag 5.1.2e bellen (inhoud) of 5.1.2e (procedure).

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 3/5/2024 4:24:49 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: Reactie naar 5.1.2e

Beste 5.1.2e,

Vanmiddag om 3 uur hebben we een goed gesprek gehad met 5.1.2e op het Stadskantoor.

Goed in die zin dat we 5.1.2e hebben aangehoord over de frustraties van het gemeentelijk handelen die leven bij hem en zelfs heel sterk emotioneel bij zijn zoon 5.1.2e en bij 5.1.2e. Die eigenlijk voortkomen uit de procesgang om tot een omgevingsvergunning te komen voor hun woningen, en nu doorwerken in een heftige reactie op het handelen van mij als toezichthouder.

Ook goed in de zin van de uitleg die we hem konden geven op een niet-geplande constatering van een bouwwerk op woensdagmiddag, mijn verzoek om met de bouw even pas op de plaats te maken, dus geen formele bouwstop, en op maandag het resultaat van het verrichtte uitzoekwerk door ons. De kapschuur is vergunningvrij te bouwen.
Het was voor ons ingewikkeld omdat we met de invoering van de Omgevingswet op andere plaatsen in de wetgeving moesten zoeken om de juiste regels toe te passen. Juist in dit dossier wilden we dat uiterst zorgvuldig doen om geen fouten te maken. Dat is ons werk en we hebben nog een heel traject te gaan op dit adres.
We hebben 5.1.2e ook kunnen uitleggen dat zijn interpretatie van de toe te passen oppervlakten voor vergunningvrij bouwen niet juist was.

Goed was het ook om hem nog aan te horen over hun beleving van de houding van “de overheid” die tégen de burger is i.p.v. mee te denken in oplossingen. Wij konden uitleggen dat we aan wetgeving gebonden zijn. Dat juist Zwolle daarin ook de grijstinten wel zoekt maar geen afwijkingen kan toestaan om willekeur en precedentwerking te voorkomen. We hebben het voorbeeld genoemd dat we de handhaving op het woonhuis uitstellen tot na de geboorte van de kleinzoon van 5.1.2e.
We hebben hem doen inzien dat we als T&H met nadruk níet op zoek zijn naar mogelijkheden om hen een hak te zetten, met problemen om de oren te slaan, en nooit naar oplossingen te zoeken, zoals hij verwijt in zijn mail aan jou en burgemeester en gemeentesecretaris.
5.1.2e vroeg nadrukkelijk aandacht voor besef van “de overheid” voor de impact die het werk op burgers heeft.

Het gesprek dat hij wil met 5.1.2e en 5.1.2e zal hierover gaan. Maar dat gesprek hebben we al gehad in hun huis met jou, 5.1.2e en 5.1.2e.
Nu de lucht geklaard is over de situatie rond de kapschuur, lijkt mij zo’n gesprek niets toevoegen. Zeker op korte termijn niet. Mogelijk kan aangegeven worden dat de heren op de hoogte zijn en wat er aan maatregelen genomen zijn om dit besef te laten doordringen in de organisatie. Het past wel in de pogingen voor “vertrouwen in Zwolle”.
Het is wel zaak om de communicatie optimaal te houden en te voeren bij toekomstige contacten.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 4 maart 2024 20:10

<5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Reactie naar 5.1.2e

Hoi 5.1.2e, zou je mij morgen even kunnen informeren over jouw bevindingen en reactie richting 5.1.2e. Hij heeft nl ook Peter Snijders en Dick Emmer gemaild over zijn ervaring nav jouw bezoek. Ik heb 5.1.2e gezegd dat hij even niets hoeft te doen en dat 5.1.2e en hij as woensdag van ons een reactie krijgen. Ik stuur jullie de mail ook nog even door. Willen jullie gedrieën een voorstel doen voor een advies aan 5.1.2e en 5.1.2e en dat met mij delen?
Groet
5.1.2e

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 3/29/2023 1:09:25 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@hetoversticht.nl>
Cc:
Subject: RE: verbouw Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e,

Dank je wel voor je reactie. Die is duidelijk daar kunne we mee verder.
De vraag over vergunningvrij ligt nog bij de juristen. Daar volgt een antwoord op.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>
Verzonden: woensdag 29 maart 2023 11:54
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>
Onderwerp: FW: verbouw Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e,

In antwoord op je mail onderstaande reactie:

- De uitgevoerde situatie komt sterk overeen met bijgevoegde tekening d.d. 28-10-2021 waarover negatief geadviseerd is, zie advies met nummer R18815-2021.
  Het negatieve advies heeft betrekking op:
  - De ingreep in de rechtergevel, de dakkapellen en de wijziging van de dakbedekking (van riet naar pannen); voor de motivatie wordt verwezen naar het advies.

  Aangezien de gerealiseerde situatie vrijwel hetzelfde is als de tekening d.d. 28-10-2021 zal er bij een aanvraag omgevingsvergunning weer een negatief advies vanuit welstand en cultuurhistorie worden uitgebracht. Dit geldt ook voor optie 2 en 3. In antwoord op je vraag: het gerealiseerde bouwwerk is (dus) niet te legaliseren met een positief advies voor welstand en cultuurhistorie bij een nieuw aan te vragen omgevingsvergunning.
  Het pand Herfterlaan 30 heeft de dubbelbestemming waarde Cultuurhistorie 1 in het bestemmingsplan. Het advies R18815-2021 betreft een gecombineerd welstands- en monumentenadvies, waarbij de invloed van het bouwplan (volgens tekening d.d. 28-10-2021) op de cultuurhistorische waarden is beoordeeld. In lijn met dit advies, is de gerealiseerde situatie niet aanvaardbaar vanuit het oogpunt van monumentenzorg/cultuurhistorie. De ingrepen vormen een te grote aantasting van de cultuurhistorische waarden. Meer concreet vormen de ingrepen een aantasting van de bebouwingstypologie, van de massa en vorm, de gevelkarakteristiek en de historische materialisering en detaillering (waaronder de rieten dakbedekking met bijbehorende detaillering (bijvoorbeeld van dakranden en nok). De situatie is in strijd met onderstaand artikel 5.2.

  5.2 Bouwregels
  Op of in de als 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden is het niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied en aan bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het openbaar toegankelijk gebied,

aanwezige cultuurhistorische waarden voor wat betreft:

a. *stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;*
b. *hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;*
c. *eenheid in verschijningsvorm;*
d. *bebouwingstypologie;*
e. *massa en vorm;*
f. *dakvorm en –richting en –helling;*
g. *gevelkarakteristiek;*
h. *rooilijnen;*
i. *historische materialisering en detaillering*.

- De excessenregeling is van toepassing op vergunningsvrije (bouw)activiteiten. Vergunningsplichtige bouwactiviteiten moeten voldoen aan het welstandsbeleid en in dit geval ook het beleid voor cultuurhistorisch waardevolle panden. Is vervanging van de rietenkap door pannen wel vergunningsvrij mogelijk? Voordat ik een reactie geef op de vraag of er sprake is van een exces, wil ik eerst zeker weten welke onderdelen vallen onder de vergunningsvrije bouwactiviteiten.

Ik hoop je hiermee voldoende geinformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
adviseur omgevingskwaliteit, architect

Het Oversticht

Vanwege verbouwing van ons pand tijdelijk bezoekadres: 5.1.2e, Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 27 maart 2023 16:42
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: RE: verbouw Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e,

Hierbij een word document dat mogelijk wel leesbaar is, in combinatie met de eerder gestuurde mail.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Verzonden: maandag 27 maart 2023 15:58
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verbouw Herfterlaan 30

Hoi 5.1.2e ,

De foto's in jouw mail zijn helaas niet meer te zien.
Misschien is het handig om de foto's in een Word-document te zetten en deze te mailen. Is dat mogelijk?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
adviseur omgevingskwaliteit, architect

Het Oversticht

Vanwege verbouwing van ons pand tijdelijk bezoekadres: 5.1.2e , Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 16:34
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verbouw Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e ,

De ontwikkelingen in deze casus volgen elkaar op. De vergunninghouder heeft een gesprek aangevraagd over de bouw en gang van zaken erom heen, waarbij ook deze afwijking ter sprake zal komen.
Dit gesprek vindt plaats op 6 april. Dan zouden we graag van jullie het standpunt in welstandsopzicht over dit plan hebben.
Zou het jullie lukken om voor die datum een advies gereed te hebben?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Verzonden: donderdag 9 maart 2023 14:55
Aan: 5.1.2e (5.1.2e @hetoversticht.nl) <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: verbouw Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,

In navolging van het eerdere bericht dat ik jullie stuurde, hieronder, zijn er weer wat ontwikkelingen. Het leidt inmiddels tot een legalisatieonderzoek.

Het zou namelijk zo kunnen zijn dat het wijzigen van de dakbedekking en de gewijzigde uitvoering van de zijgevel mogelijk vergunning vrij uitgevoerd kunnen worden als het om ver- of herbouw gaat.
Voor nieuwbouw is het helder, dan mag het niet, maar in deze casus gaat het om herbouw waarbij de voorgevel en de fundering zijn hergebruikt.
Vergunningvrij is het als de wijziging past in het bestemmingsplan en niet tot vergroting leidt. Het bestemmingsplan is Buitengebied, Herfterlaan 30 met bestemming Agrarisch met waarden en dubbelbestemming archeologie en cultuurhistorie. Jullie hebben in je advies ook de cultuurhistorische waarden als uitgangspunt gekozen.

De directe vraag na deze inleiding is dan ook;

- Is het nu gerealiseerde bouwwerk een exces en in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand? (De boerderij ernaast heeft ook een pannendak)
- Voldoet het gerealiseerde bouwwerk aan de cultuurhistorische waarden die het zou moeten hebben?
- Is het gerealiseerde bouwwerk te legaliseren met een positief welstandsadvies voor een nieuw aan te vragen omgevingsvergunning?

Graag jullie advies hierover.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 6 maart 2023 17:23
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e @hetoversticht.nl
Onderwerp: verbouw Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,

Vorige week vrijdag trof ik 5.1.2e op de gang van het Stadskantoor en sprak ik haar over de verbouw van Herfterlaan 30.
Ze vroeg om e.e.a. op de mail te zetten om een beeld te vormen.

Op Herfterlaan 30 stond een boerderij die is herbouwd, alleen de voorgevel is blijven staan. Het pand is cultuurhistorisch waardevol.
Na een eerder negatief advies (met kenmerk R18815-2021) heeft de welstandcommissie positief geadviseerd op de aangegeven wijzigingen.

voor het splitsen van de boerderij.
Er zijn dus nogal wat hobbels genomen in de hele uitvoering.

Uit het positieve advies;

De voorgestelde wijzigingen betreffen vooral de rechterzijgevel.

Bij de herbouw blijft de oorspronkelijke hoofdvorm van de boerderij behouden en ook de dakbedekking van de kap blijft riet.

De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (met uitzondering van het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).

In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis en worden de twee stalramen voorzien van glas.

Het aantal dakramen gaat van acht bestaande naar vijf meer staande modellen.

In de rechtergevel komen twee opwippers voor de toegang naar beide woningen, een extra raam in het voorhuis en twee stalramen worden vergroot. De gesloten gave kap krijgt hier zes dakramen.

De boerderij blijft in hoofdvorm en uitstraling voldoende in tact om tot een positief advies te komen. Een aanvulling is om ook de bestaande staldeuren in de linkergevel te behouden en openstaand te houden.

De commissie geeft mee om nog naar het aantal dakramen te kijken en de repeterende plaatsing. Hier is met enige aanpassing nog iets minder ingrepen in het dak mogelijk wat meer tegemoet komt aan de benoemde waarde van de gesloten kap.

Nu blijkt bij een controle op 1 maart 2023 dat de herbouw toch is uitgevoerd met als uitgangspunt de oorspronkelijke tekening met pannendak, een flinke “optil” van de dakrand en één brede dakkapel.
Daarmee wordt afgeweken van de verleende omgevingsvergunning.
Toen ik ter plaatse was mocht ik geen foto’s maken, maar deze afbeelding is van Streetsmart. Zo is het nu uitgevoerd;

Ik wil graag aan jullie op voorhand voorleggen wat er binnen een legalisatie mogelijk en denkbaar zou kunnen zijn binnen redelijke eisen van welstand, zeker ook met de geschiedenis van de ver/herbouw in het achterhoofd. Men wíst van het negatieve advies op de dakpannen.

Optie 1
Er is gebouwd in afwijking van de verleende vergunning. Alles moet worden aangepast aan de verleende vergunning.

Optie 2
Voor welstand is een rieten dak een eis, de opgetilde dakrand in de zijgevel wordt ingebed in de rieten kap in een forse “optil” en de gerealiseerde dakkapel wordt in het rieten dak opgenomen.
Daarvoor wordt een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd
Als idee schets;

Optie 3
Herziening van het advies en de dakpannen kunnen blijven. Dakkapel in het kader is niet uitgevoerd.
Ook daarvoor zal een nieuwe omgevingsvergunning nodig zijn.

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Veilig verstuurd via Zivver
Bekijk in de Zivver-app

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 6, 7

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 3/6/2023 9:14:03 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @home.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: herbouw van de boerderij aan Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e ,

Dank voor uw reactie met uiteenzetting.
Ik heb op voorhand al even contact gezocht met 5.1.2e , Hij blijkt tot 3 april op vakantie te zijn. Een afspraak met hem erbij gaat op korte termijn niet lukken.

Mijn idee is om uw voorstel in tweeën te splitsen.
Mijn doel in eerste instantie is een “droge “ constatering van de situatie zoals nu is gerealiseerd. Daarna kunnen we dan op basis daarvan het gesprek aangaan voor een vervolg, in aanwezigheid van 5.1.2e , als hij daartoe bereid is. Ook is het mogelijk op grond van de constatering het resultaat vast voor te leggen aan de welstandcommissie, die hierover een advies moet geven in het kader van het te volgen traject.
Ik heb al gezien zoals u aangeeft dat er geen riet op het dak is gekomen en dat de zijgevel anders is uitgevoerd dan op de vergunning-tekeningen staat.
Bouwen in afwijking van de verleende omgevingsvergunning is niet vrijblijvend.

Daarom stel ik u voor om voor deze week een afspraak te maken om vast te leggen wat de huidige stand van zaken van de boerderij is. Bedoeld als eindbezoek van het vergunning-traject. Ik wil graag een beeld hebben van wat is uitgevoerd en of dat verder past binnen de verleende vergunning en de bouwregelgeving, dit aanvullend op wat ik woensdag j.l. al heb gezien. Ik kijk dan bijvoorbeeld naar ventilatie en de brandveiligheidsaspecten en maak foto’s van het exterieur en indien noodzakelijk ook van binnen.

De volgende stap zal zijn dat we het te volgen traject uitwerken aan de hand van de constatering en u daarover informeren, eventueel in aanwezigheid van de door u genoemde heren.

Ik reken op uw medewerking.
De mogelijkheden die ik in mijn agenda heb voor deze week zijn;
Dinsdag 7-03 van 14.00u tot 17.00u,
Woensdag 8-03 van 13.00u tot 16.00u,
Donderdag 9-03 tussen 13.00u en 15.00u
Vrijdag 10-03 nog de hele dag.
De duur van het bezoek zal zeker niet langer dan een uur zijn.
Hoor graag wat u past.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>
Verzonden: maandag 6 maart 2023 09:13
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e @home.nl
Onderwerp: RE: herbouw van de boerderij aan Herfterlaan 30

Ik had inderdaad van 5.1.2e gehoord dat u op bezoek bent geweest. Vanwege drukke werkzaamheden was ik zelf niet aanwezig.
Het klopt wat u geconstateerd hebt., Er ligt geen riet op het dak, en dat is eenvoudig te verklaren.
Ik ben blij dat we bij de start en tijdens de bouw aan verschillende scenario<s hebben gedacht.
Als dan A niet lukt door wat voor reden dan ook moet je uitwijken naar B. En ik moet zeggen, dit heeft goed uitgepakt. Bij navraag in de buurt hoor ik alleen maar positieve reacties.
Zoals u al gemerkt hebt bij 5.1.2e brengen de berichten die u brengt vanuit de gemeente Zwolle weer allerlei emoties naar boven.
Dit alles heeft te maken met het taaie voorafgaand proces.
Uiteindelijk zijn we tijdens dit proces goed bijgestaan door 5.1.2e van de gemeente Zwolle en gemeenteraadslid 5.1.2e .
We willen graag voorkomen dat er aan het eind van het proces een obstakel komt, dat wij in allerlei procedures verwikkeld raken, waarbij wij als burgers weer machteloos toezien.
Daarom wil ik graag deze heren aanwezig zien tesamen met 5.1.2e , tijdens ons gesprek.
Ik wil wel actie ondernemen om de agenda's op elkaar af te stemmen, waarop ik u dan bericht.

In afwachting op uw antwoord,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e [mailto:5.1.2e @zwolle.nl]
Verzonden: woensdag 1 maart 2023 16:38
Aan: 5.1.2e @home.nl
CC: 5.1.2e
Onderwerp: herbouw van de boerderij aan Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e ,

Vanmiddag ben ik voor een eindcontrole bij de boerderij geweest om te constateren of alles volgens de verleende vergunning was verlopen.

Ik heb in eerste instantie niemand getroffen totdat 5.1.2e de deur van het achterhuis open deed. We hebben een gesprek gehad.
Daarin heb ik tot mijn spijt moeten constateren dat er gebouwd is in afwijking van de verleende vergunning.
Het lijkt alsof de aannemer de verkeerde tekening heeft gehanteerd.

De uitvoering lijkt namelijk op de plantekening die als eerste is ingediend. De tekening die bij de verleende vergunning hoort, geeft aan dat er een rieten kap wordt gebouwd met zogenaamde "opwippers" in het dakvoet voor de toegangen in de rechterzijgevel.

5.1.2e gaf aan dat hij graag wil dat ik met u een afspraak maak voor een constatering en dan ook foto's maak van de huidige situatie.

Kunt u aangeven wanneer dat voor u zou schikken?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 12/6/2023 11:59:54 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Dag 5.1.2e,
Het kan zijn dat er panden in de omgeving zijn die ook dakpannen hebben.
Voor elk erf zijn de specifieke kenmerken in de waardenstelling die ten grondslag ligt aan de bescherming van het bestemmingsplan opgenomen.
Bij dit oude erf is de rieten dakbedekking met name genoemd.
Het kan best zijn dat bij de bouwstijl en datering van een ander erf dakpannen juist de oorspronkelijke dakbedekking is.
Elk erf wordt op zichzelf bekeken en gewaardeerd.
Als er ook nog sprake is van ensemblewaarden kan dit tot een verhoogde waarde van het erf leiden.
Dat is bij dit erf niet aan de orde.
Op basis van deze kenmerken wordt door welstand beoordeeld en geadviseerd.
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad met de beoordelingscriteria die in het bestemmingsplan zijn aangegeven.
Mijns inziens is hier dus juist geadviseerd volgens beleid.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 6 december 2023 11:12
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Dag 5.1.2e,

Dit zeer uitgebreide legalisatieonderzoek is o.a. een wens van de directie. Ik kan het begrijpen want bij handhavend optreden gaat het hier om een zeer ingrijpende handeling en een flinke som geld. We moeten goed beslagen ten ijs komen bij het bestuur en later bij de rechter.

Dan inhoudelijk:
Wellicht lees ik er overheen maar ik zoek nog even heel specifiek naar het volgende:
Is de omgeving (met meerdere boerderijen en schuren met dakpannen) niet al dusdanig aangetast dat handhaving op grond van de cultuurhistorie in dit geval een beetje onredelijk is? Kunnen wij het standpunt goed motiveren waarom hier sprake is van een terecht cultuurhistorisch waardeoordeel gelet op de feitelijke fysieke omstandigheden in de omgeving.

Ook als dit antwoord voor jullie vanzelfsprekend is moeten wij het uitleggen bij het bestuur en later de rechter, vandaar.

@5.1.2e en @5.1.2e hebben jullie nog aanvullingen op het verhaal van 5.1.2e?

Wij horen het weer graag.

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 6 december 2023 08:36
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Beste 5.1.2e,

Het is werkelijk ongelofelijk wat de eigenaren met deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij hebben gedaan. Het plan is gewoon uitgevoerd volgens het afgewezen plan. Ik vind het vreemd dat jullie nog zo'n uitgebreide legalisatieprocedure volgen, omdat al voordat het bouwwerk werd gebouwd al vast stond dat het niet vergund kon worden. De aanvrager wist dus heel goed waar hij aan begon. Deze houding kan ik niet goed plaatsen.

Maar om terug te komen op jouw vraag of het afdwingen van riet niet teveel leunt op de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan het volgende.

Voor het buitengebied hebben wij een gebiedsdekkende inventarisatie laten maken door het Oversticht om de nog gave erven in dit gebied in beeld te brengen en te beschermen. Dat is ook nodig omdat het karakteristieke karakter van het buitengebied steeds meer verdwijnt omdat veel boerderijen hun functie verliezen. Daar is in het verleden vaak villabouw voor in de plaats gekomen. Hierdoor wordt het historisch landelijke gebied aangetast. Om de cultuurhistorische waarden te behouden hebben wij deze opgenomen in het bestemmingsplan.

De beoordelingscriteria staan in het bestemmingsplan genoemd:

a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;

b. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;

c. eenheid in verschijningsvorm;

d. bebouwingstypologie;

f. dakvorm en –richting en –helling;

g. gevelkarakteristiek;

h. rooilijnen;

i. historische materialisering en detaillering.

De historische materialisering en detaillering is dus onderdeel van de beoordeling.

Het gaat hier om de historische materialisering. Het oude deel van het erf is oorspronkelijk 19de eeuws. Daarbij past de hoofdvorm van de boerderij met een zadeldak en wolfseinden en een rieten dak. Verder zijn de relatief gesloten zijkanten van de schuur en het relatief gesloten dak van karakteristiek.

Om het cultuurhistorische karakter van het historische erf te handhaven zijn deze componenten van belang. Verder is de ruimtelijke impact ook groot omdat deze woning ook aan het vrije veld grenst.

Als de aanvrager een probleem had gehad met een rieten kap dan had hij dat in bezwaar kenbaar kunnen maken. Dat is niet gebeurd. Overigens geldt dit ook voor de andere planonderdelen die destijds in strijd waren met het bestemmingsplan.



5.1.2e

Gemeente Zwolle,Team Erfgoed Zwolle,

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e

☎ : 5.1.2e

@ : 5.1.2e @zwolle.nl



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 5 december 2023 15:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>

Onderwerp: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e,

Het adres Herfterlaan 30 zegt jullie vermoedelijk wel iets. Voor dit perceel is de laatste jaren gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan en een grootschalige verbouwing.
Bij de verbouwing is er in afwijking van de verleende omgevingsvergunning gebouwd.
Ik verwijs nu naar de bijlage: constateringsrapport 5.1.2e. Zoals je ziet meerdere afwijkingen van de verleende vergunning. Niet alle afwijkingen zijn vergunningsvrij.

Het grootste probleem is de dakbedekking. Er zijn dakpannen gebruikt terwijl onze welstandscommissie nadrukkelijk had gezegd geen dakpannen. Riet was vereist.
Eerst stonden er dakpannen op tekening, toen is dat veranderd naar riet. En er ligt nu toch dakpannen.
Zie welstand adviezen.

Dus concreet welstand:
1: concept plan met riet – negatief 5.1.2e (tekening Tekening_Ontwerp)
2: ingediend plan met dakpan -negatief – 5.1.2e (tekeningen 16-11-2021)
3: aanpassing plan: -akkoord - 01-12-2021 (op basis van tekeningen 22-11-2021 zoals vergund).

Naar aanleiding van onze constatering zijn wij bezig met een zeer gedegen en uitvoerig onderzoek of het handhaven achterwege kan/moet blijven.
Daarom is een second opinion gevraagd aan Hus en Hiem op basis van de ingediende tekening van 5.1.2e én het constateringsrapport (feitelijke situatie). Onze welstandsadviezen zijn toen niet gedeeld.
Hus en Hiem was overduidelijk: in strijd met redelijke eisen van welstand.

De negatieve adviezen hangen samen aan de cultuurhistorische waarde van het perceel. Zie bestemmingsplan.
Het is nu de vraag aan jullie of het afdwingen van riet niet teveel leunt op deze cultuurhistorische waarden uit het bestemmingsplan gelet op de feitelijke situatie van de omgeving.

Dus simpel gezegd: is het cultuurhistorische in de omgeving niet dusdanig aangetast dat het onredelijk is om hier aan vast te houden?

Anders gezegd: is de feitelijke situatie zoals deze nu is gerealiseerd in deze feitelijke omgeving misschien wel acceptabel of in elk geval niet onacceptabel.

Wij zouden graag op deze drie vragen een antwoord krijgen. Dat overlapt elkaar vanzelfsprekend. Maar we verzoeken om één eenduidig advies.

Wij zullen aan de hand van dit advies mede kunnen bepalen of handhavend optreden ambtelijk geadviseerd wordt aan burgemeester.

Bij vragen graag 5.1.2e bellen (inhoud) of 5.1.2e (procedure).

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 6/3/2024 9:32:01 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Re: verzoek voor afspraak op Stadskantoor

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e, vanwege het vertrek van afdelingshoofd Stadsbeheer en vitale wijken neem ik de afdeling tijdelijk waar en moet ik dus keuzes maken in mijn agenda. Dat betekent dat ik het gesprek met 5.1.2e niet zal gaan bijwonen een ik stel voor dat 5.1.2e erbij is .
Groet
5.1.2e

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: Wednesday, May 22, 2024 9:10:50 AM
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: verzoek voor afspraak op Stadskantoor

Heb 5.1.2e een mail gestuurd met momenten waarop jij zou kunnen.
5.1.2e

5.1.2e,

Heb jij 18, 19 of 20 juni in de middag tijd om op het stadskantoor een afspraak bij te wonen met 5.1.2e en 5.1.2e inzake Hefterlaan 30?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Jurist team Omgevingsrecht

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planologie, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@home.nl>
Verzonden: woensdag 22 mei 2024 09:03
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>

Onderwerp: Re: verzoek voor afspraak op Stadskantoor

Beste 5.1.2e

Dank voor uw reactie.
Jammer dat 27 juni is afgevallen.Dit was voor 5.1.2e vanwege zijn drukke werkomstandigheden zijn enige mogelijkheid.
Zijn vader 5.1.2e gaat nu mee.
Data die we samen afgestemd hebben zijn
5.1.2e juni, in de middag.
We hopen op een datum waarbij 5.1.2e aanwezig kan zijn.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e .

Verstuurd vanaf mijn iPhone

> Op 21 mei 2024 om 14:52 heeft 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> het volgende geschreven:
>
> Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,
>
> Helaas moet ik u melden dat 27 juni 2024 afgevallen is als afspraakmogelijkheid. Dit in verband met een andere afspraak.
>
> Wij vinden het gesprek, net als u, van belang. Wij willen de brief graag aan u uitleggen voordat de brief aan u wordt verzonden. Maar wij willen ook graag de voortgang van het dossier beschermen, dit zult u begrijpen. Daarom willen wij in het belang van ons beiden een afspraak op korte termijn.
> Indien op redelijke termijn een afspraak niet mogelijk blijkt te zijn dan zijn wij genoodzaakt om de brief zonder tussenkomst van de mondelinge toelichting te verzenden. Dat willen wij voorkomen.
>
> Wij willen u daarom nogmaals vragen om uit de volgende mogelijkheden een keuze te maken voor het maken van de afspraak:
>
> 3 juni maandagochtend
> 4 juni dinsdagmiddag
> 6 juni donderdagochtend
> 10 juni maandagmiddag
> 11 juni dinsdagochtend of dinsdagmiddag
> 12 juni woensdagmiddag
> 13 juni donderdagochtend
> 17 juni maandagmiddag
> 18 juni dinsdagochtend of dinsdagmiddag
> 19 juni woensdagmiddag
> 20 juni donderdagmiddag
> 25 juni dinsdagochtend of dinsdagmiddag
> 26 juni woensdagmiddag
> Wij horen graag zo spoedig mogelijk van u, zodat tussenkomst van andere afspraken niet dwarsliggen. 5.1.2e 5.1.2e zal indien mogelijk bij het gesprek aanwezig zijn.
> Mochten deze mogelijkheden echt niet kunnen dan verzoek ik u om mij te bellen voor het maken van een afspraak.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> 5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Jurist team Omgevingsrecht

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planologie, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: vrijdag 17 mei 2024 18:39
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: verzoek voor afspraak op Stadskantoor

Beste 5.1.2e,

Excuus, ik bedoelde 27 Juni. Mei gaat mij niet lukken.

Graag dit verzetten.

Met hartelijke groet,

5.1.2e

Op do 16 mei 2024 22:03 schreef 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>:

> Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,
>
> Als reactie op ons verzoek om een afspraak te maken geeft u aan de 27e te kunnen. Het is ons niet duidelijk welke 27e, wij gaan uit van mei.
> Daarom stellen wij voor om op maandag 27 mei om 15.30 uur af te spreken op het Stadskantoor.
> Als gesprekspartners zullen 5.1.2e, jurist Toezicht en handhaving, en ikzelf bij dit gesprek aanwezig zijn. 5.1.2e heeft aangegeven niet bij dit gesprek aanwezig te kunnen zijn.
> Het gesprek zal ook zeer inhoudelijk zijn. De toegevoegde waarde van 5.1.2e is daarom zeer beperkt.
>
> **Doel van het gesprek**
> Zoals aangegeven hebben wij grondig uitgezocht hoe de gerealiseerde boerderij afwijkt van de verleende Omgevingsvergunning en hoe we dat kunnen oplossen.
> Wij willen uitleggen hoe we daartoe zijn gekomenen, dat het gemeentebestuur nauwkeurig heeft nagedacht over de consequenties en de handhaving en hoe zich dat verhoudt tot de vastgestelde wetgeving.
> U krijgt hier ook een brief over. De inhoud van deze brief leggen wij uit zodat de brief niet als een totale verrassing bij u komt.

We hebben uitgezocht welk deel van de afwijkingen zonder vergunning, vergunningvrij is en kan blijven zoals het is, welk deel afwijkt maar met een aanvullende omgevingsvergunning kan worden gelegaliseerd en welk deel niet vergunningvrij is en niet met een aanvullende vergunning kan worden gerealiseerd en dus moet worden aangepast.
Daarnaast willen we uitleggen hoe u op onze brief kunt reageren als u het er niet mee eens bent, en het proces dat we daarin willen gaan volgen.

In een persoonlijk gesprek, denken wij, zal er meer ruimte zijn voor begrip dan enkel een brief met opsommingen, feiten, omstandigheden en gevolgen.



5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, VTH Omgevingswet
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: maandag 13 mei 2024 08:27
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: verzoek voor afspraak op Stadskantoor

Beste 5.1.2e ,

Onze voorkeur gaat uit naar een vrijdag maar die staat er niet bij. In dat geval hebben we even de ruimte nodig om de agenda's werkend te krijgen. Onze voorkeur gaat dan uit naar de 27e in de middag.

Zijn er nog zaken die wij moeten voorbereiden of wordt het vooral een mededeling en komt er dan later schriftelijk een toelichting? Ik zal aanwezig zijn samen met 5.1.2e , van jullie kant verwacht ik 5.1.2e , jijzelf en 5.1.2e ? In het geval 5.1.2e nog niet is gevraagd, ook deze graag aanhaken.

Hartelijke groet,

5.1.2e

On Wed, 8 May 2024 at 12:39, 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

> Geachte 5.1.2e en 5.1.2e ,
>
> De verbouw van uw woning aan 5.1.2e is anders uitgevoerd dan in de verleende vergunning is vastgelegd.
> Daarom hebben we vorig jaar juni een bezoek gebracht en is alles bekeken.
>
> Er is veel tijd gaan zitten in de uitwerking van de resultaten van dit laatste bezoek. En op uw verzoek hebben we een aantal maanden pas op de plaats gemaakt.
> Intussen hebben we uitgezocht wat gevolgen zijn en die besproken met twee wethouders en de burgemeester.

Daarvoor willen we graag een afspraak met u maken op het Stadskantoor, en de aanwezigheid hoeft niet tot u beiden beperkt te zijn.

Ik doe hieronder een voorstel voor mogelijk data waarop we een gesprek kunnen organiseren.

23 mei 2024	donderdag morgen
27 mei	maandag
28 mei	dinsdag na 10.30 uur
29 mei	woensdag
3 juni	maandag morgen
4 juni	dinsdag na 10.30 uur
5 juni	woensdag morgen
6 juni	donderdag morgen
10 t/m 12 juni	dinsdag na 10.30 uur
17 t/m 20 juni	dinsdag na 10.30 uur en donderdag morgen
24 juni	maandag
26 juni	woensdag
27 juni	donderdag

We horen graag wat uw mogelijkheden zijn.



5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, VTH Omgevingswet
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @HusenHiem.nl>
Sent: 7/11/2023 11:30:36 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Second Opinion Herfterlaan 30 te Zwolle

Geachte 5.1.2e ,
Bijgaand ontvangt u, naar aanleiding van het second opinion verzoek inzake Herfterlaan 30 te Zwolle, de conclusie van de adviescommissie van hûs en hiem.
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Mocht u naar aanleiding van het advies nog vragen hebben dan hoor ik dan wel 5.1.2e dat graag.

Ter info, in de loop van deze week ontvangt u nog de bijbehorende factuur.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e
Coördinator bedrijfsvoering

hûsenhiem
welstandsadvisering en monumentenzorg

J.W. Frisostraat 1 | 8933 BN Leeuwarden | administratie: t (058) 233 79 30 | f (058) 233 79 44 | e husenhiem@husenhiem.nl | w www.husenhiem.nl

- Disclaimer -

De inhoud van deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). I Wanneer de e-mail ten onrechte bij u terecht is gekomen, wordt u verzocht contact op te nemen met de afzender. I Gebruik van de inhoud van deze e-mail zonder toestemming van de afzender is niet toegestaan en onrechtmatig. I Aan de inhoud van deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend. I hûs en hiem sluit iedere aansprakelijkheid uit die kan voortvloeien uit de inhoud van deze e-mail.

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Dit e-mailbericht is niet voorzien van een rechtsgeldige handtekening. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

husenhiem
welstandsadvisering en monumentenzorg

B en W van de gemeente :
second opinion
Uw nummer :
Adr.bouwpl. : Herfterlaan 30
te ZWOLLE
Betreft bouwaanvraag van :
GEMEENTE ZWOLLE – VAN LUNTEREN

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

dossiernummer	:	W23SNE004-1
kosten	:	€ 5.1.2f
datum	:	11-07-2023
conclusie	:	VOLDOET NIET

Geacht 5.1.2e ,

In het kader van de door u aangevraagde second opinion inzake de gerealiseerde wijzigingen aan de Herfterlaan 30 te Zwolle deelt de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit hûs en hiem u het volgende mee.

Op grond van de ingediende gegevens is de commissie van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad van Zwolle vastgestelde criteria (gebiedsgerichte criteria gebiedsnummer 13 Buitengebied), niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De ter beoordeling voorliggende situatie is de gerealiseerde situatie. Deze situatie wijkt af van de vergunde situatie.

De woonboerderij kent een tweetal dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Naast de dubbelbestemming Archeologie kent de locatie ook de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.

> Het hoofdvolume is als volgt omschreven:
> *Het hoofdvolume is een boerderij van het hallenhuistype met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden. Op de nok twee gemetselde schoorstenen en rode nokvorsten. De voorgevel karakteristiek ingedeeld met een klein staand venster aan weerszijden van de hoofdingang en twee grotere staande vensters, alle voorzien van een bovenlicht. De schuine dakrand heeft een wit geschulpt boeibord. Eronder een klein vierkant zoldervenster en twee zeer kleine vierkante vensters. In het wolfseind een daklicht. De rechterzijgevel heeft in het woongedeelte moderne vensters. De dakrand boven het grote liggende venster is verhoogd. De baander is voorzien van vijf stalramen. De linkerzijgevel heeft een toegang onder een aangekapt zadeldakje. De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een schuurdeur aan weerszijden van een rechtgesloten baanderdeur.*

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Naast de structuur van het erf en de kenmerken van het hoofdgebouw zijn ook de aanwezige hooibergen benoemd. In de waardering wordt naast de gebouwen ook het erfensemble en erfstructuur benoemd.

> *Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak.*

Bij de beoordeling is de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1 en de daarin opgenomen omschrijving betrokken. De gebiedsgerichte welstandscriteria geven verder richting aan de beoordeling van het plan. De kritiek is op het volgende gericht.

Plaatsing.

- Het beleid is gericht op het behouden van de karakteristieke agrarische erven in het landschap. Kenmerkend zijn de erfindeling en de erfbeplanting. Het ensemble op het erf is gewijzigd. Het bijgebouw aan de rechterzijde van de boerderij is gesloopt. Dwars op de boerderij is halverwege een bijgebouw met overkapping geplaatst dat deels over gaat in een schutting. Het bijgebouw en de schutting is door de plaatsing en oriëntatie onvoldoende afgestemd op de richting van de boerderij en sluit het erf visueel te zeer af. Hiermee vormt het bijgebouw een aantasting van de omschreven openheid van het erf met doorzichten.
- Daarnaast vormt het bijgebouw een opdeling van het erf in een voorste deel en een achterste deel. De eenheid van het erf wordt hiermee doorbroken en het deelt de lengte van de boerderij op.

Massa en vorm.

- De boerderij is, op de voorgevel en twee delen van de zijgevels na, geheel vernieuwd. De kap is opgedikt en voorzien van dakpannen en goten. Daarnaast is de kap voorzien van een grote dakkapel en uitbouwen die door de gootlijn en de kap steken. De gewaardeerde geslotenheid van het dak, zoals benoemd in de waardering van de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1 in het bestemmingsplan, wordt te zeer aangetast door de dakkapel.
- De dakkapel is geplaatst op het oorspronkelijke schuurdeel van de boerderij en oogt hierdoor atypisch. Daarbij komt dat de dakkapel erg fors oogt in relatie tot de kap. De dakkapel tast de massacontour van de boerderij aan.

Gevels.

- De voorgevel en de achtergevel van de boerderij zijn in de waardering opgenomen. De voorgevel blijft intact, de achtergevel wordt geheel vernieuwd en kent globaal dezelfde indeling maar zal door het ontbreken van baanderdeuren de karakteristiek verliezen.
- De hooiberg is nog aanwezig maar is in een deplorabele staat. De gevelbeschieting is deels in hout en deels in een metaalplaat (damwand). De staat van de gevels is dermate armoedig dat van een exces sprake is.

husenhiem
welstandsadvisering en monumentenzorg

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Erfafscheiding.

- Een gebouwde erfafscheiding dient de relatie met het omringende landschap te respecteren. Door de schutting aan de rechterzijde halverwege de boerderij dwars op de boerderij te plaatsen is hiervan geen sprake. De relatie met het landschap wordt door het blokkeren van het doorzicht niet gerespecteerd.
- De erfafscheiding aan de linkerzijde bestaat uit houten palen en restanten van metaalbeplating. Deze erfafscheiding is inferieur van karakter en vormt een exces.

Detaillering, kleur en materiaal.

- De dakbedekking is gewijzigd van riet naar pannen. Hiermee is een belangrijk kenmerk van de boerderij verloren gegaan. Ook de cultuur-historische betekenis van het riet in combinatie met deze boerderijvorm wordt al te zeer aangetast.
- De toegepaste goten vervreemden het beeld van de boerderij verder.
- Ook de opdikking van het dak tast de verfijnde detaillering van de oorspronkelijke boerderij aan. Hier is geen sprake van een zelfde mate van aandacht.
- Het oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik is uitgangspunt bij verbouw of renovatie. Hier is het plan mee in strijd. Niet alleen het materiaal maar ook de kleurstelling van het dak en het lijstwerk vormt een strijdigheid.
- De toegepaste witte plint onder het nieuwe metselwerk in de zijgevels en de achtergevel geven de boerderij een atypisch gevelopmaak.
- De toepassing van een natuursteenplint onder het achterste nieuwe bijgebouw oogt atypisch en onvoldoende afgestemd op de traditionele detaillering.

Namens de commissie,

5.1.2e

5.1.2e,
adviseur ruimtelijke kwaliteit.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

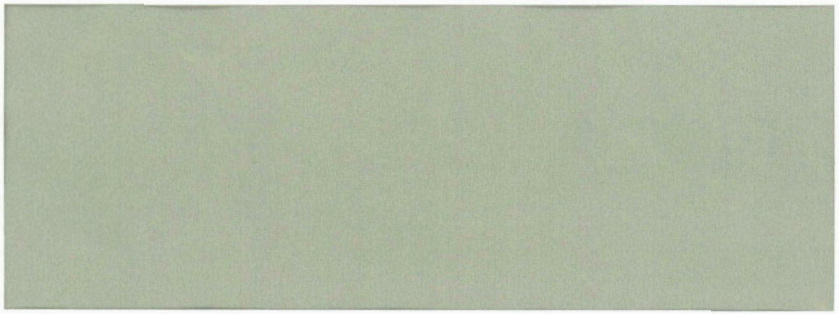
In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2

16-12-21 2 0107693393

PostNL
PortBetaald

2754
cycloon.eu



Zwolle

2068AA Vervallen adres

RETOUR ZX3TRH #X950X0X#00#0000#

Postbus 10007
8000 GA Zwolle



recycle

Het is mogelijk dat de adressering van deze brief niet juist is. Wilt u in dat geval hieronder de reden hiervan aangeven en deze envelop aan ons terugsturen? Vermeld u daarop a.u.b. "retour afzender" Bij voorbaat dank!

☐ Geadresseerde is verhuisd*
☐ Anders, namelijk _____

* Als u het nieuwe adres van de vorige bewoner weet, wilt u dit dan hieronder aangeven?

Straat _____

Postcode en woonplaats _____ _____

Zwolle

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Herfterlaan 30
8026 RB Zwolle

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk
Ons kenmerk 0193ESUITE2187932021
Behandeld 5.1.2e
Datum 16 december 2021
Onderwerp Beëindiging bouwstop herbouw Boerderij herfterlaan 30.

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

In onze brief van 11 oktober 2021 hebben wij u gelast de bouwwerkzaamheden op het perceel Herfterlaan 30, kadastraal bekend onder nummer 173 sectie AB te Zwolle, te staken totdat er een omgevingsvergunning voor het te realiseren bouwwerk is verleend.

Bij besluit van 9 december 2021 onder nummer 0193ESUITE2351552021 is inmiddels een vergunning verleend voor het herbouwen van de boerderij.

Daarmee is geconstateerd dat er wordt voldaan aan de opgelegde last.
De bouwstop wordt daarom opgeheven.
Wij zullen de registratie Wet Kenbaarheid Publiek rechtelijke Beperkingen ook doorhalen.
Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Informatie
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met ons Klantcontactcentrum (KCC) via telefoonnummer 14 038. Als zij uw vraag niet direct kunnen beantwoorden, wordt u doorverbonden met een medewerker van het team Bouwtoezicht.

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer 0193ESUITE2187932021.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e
Sectiehoofd Fysieke Leefomgeving

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

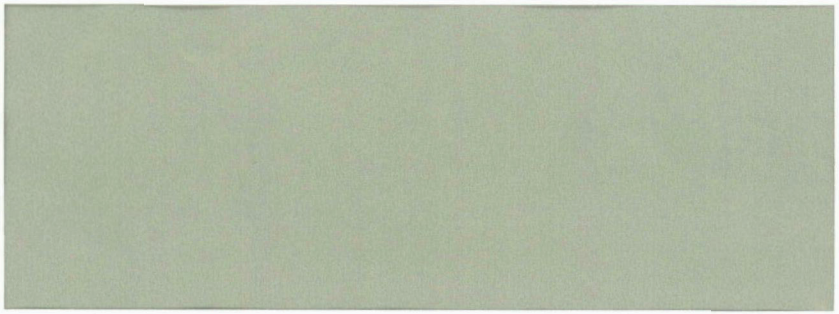
In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

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

16-12-21 2 0107693393

PostNL
PortBetaald

2754
cycloon.eu



Zwolle

2068AA Vervallen adres

RETOUR ZX3TRH #X950X0X#00#0000#

Postbus 10007
8000 GA Zwolle



recycle

Het is mogelijk dat de adressering van deze brief niet juist is. Wilt u in dat geval hieronder de reden hiervan aangeven en deze envelop aan ons terugsturen? Vermeld u daarop a.u.b. "retour afzender" Bij voorbaat dank!

☐ Geadresseerde is verhuisd*
☐ Anders, namelijk _____

* Als u het nieuwe adres van de vorige bewoner weet, wilt u dit dan hieronder aangeven?

Straat _____

Postcode en woonplaats _____ _____

Zwolle

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Herfterlaan 30
8026 RB Zwolle

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk
Ons kenmerk 0193ESUITE2187932021
Behandeld 5.1.2e
Datum 16 december 2021
Onderwerp Beëindiging bouwstop herbouw Boerderij herfterlaan 30.

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

In onze brief van 11 oktober 2021 hebben wij u gelast de bouwwerkzaamheden op het perceel Herfterlaan 30, kadastraal bekend onder nummer 173 sectie AB te Zwolle, te staken totdat er een omgevingsvergunning voor het te realiseren bouwwerk is verleend.

Bij besluit van 9 december 2021 onder nummer 0193ESUITE2351552021 is inmiddels een vergunning verleend voor het herbouwen van de boerderij.

Daarmee is geconstateerd dat er wordt voldaan aan de opgelegde last.
De bouwstop wordt daarom opgeheven.
Wij zullen de registratie Wet Kenbaarheid Publiek rechtelijke Beperkingen ook doorhalen.
Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Informatie
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met ons Klantcontactcentrum (KCC) via telefoonnummer 14 038. Als zij uw vraag niet direct kunnen beantwoorden, wordt u doorverbonden met een medewerker van het team Bouwtoezicht.

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer 0193ESUITE2187932021.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e
Sectiehoofd Fysieke Leefomgeving

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

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

bericht

Zwolle

Publiekszaken
Fysieke Leefomgeving
Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498
Fax (038) 498 28 01
@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

PER GEWONE POST EN AANTEKENEN

Aan 5.1.2e en 5.1.2e
Herfterlaan 30
8026 RB ZWOLLE

Ons kenmerk	0193ESUITE2187932021
Behandeld door	5.1.2e
Onderwerp	Stilleggen bouwwerkzaamheden
Datum	11 oktober 2021

Geachte 5.1.2e

Op 7 oktober 2021 heeft een toezichthouder een bezoek gebracht aan het perceel Herfterlaan 30, kadastraal bekend onder nummer 173 sectie AB te Zwolle. De toezichthouder heeft geconstateerd dat u op het perceel Herfterlaan 30 begonnen bent met het bouwen van twee woningen. U heeft hier een omgevingsvergunning voor aangevraagd (kenmerk: 0193ESUITE1595102021.), maar wij hebben u (nog) geen omgevingsvergunning verleend.

De toezichthouder heeft mevrouw Koster op 7 oktober 2021 opgedragen de bouwwerkzaamheden te staken totdat u beschikt over de vereiste omgevingsvergunning. Het onderhavige besluit is de schriftelijke bevestiging van die bouwstop.

Overtreding
U handelt in ieder geval in strijd met artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ingevolge dit artikel is het verboden zonder of in afwijking van een vereiste omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het (ver)bouwen van een bouwwerk. De nieuw te bouwen woningen voldoen niet aan de voorwaarden die in artikel 2 en 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) gesteld zijn om als omgevingsvergunningsvrije activiteit aangemerkt te kunnen worden. Wij zijn bevoegd om handhavend op te treden tegen de niet-vergunde bouw.

Bouwstop
Een bouwstop is gebaseerd op artikel 5.17 van de Wabo. Hierin is bepaald dat een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom kan inhouden dat het bouwen wordt gestaakt. Met deze brief bevestigen wij deze bouwstop ingevolge artikel 5:31 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wellicht ten overvloede wijzen wij u erop dat u met onmiddellijke ingang alle bouwwerkzaamheden moet staken. Om te bewerkstelligen dat u zich houdt aan deze bouwstop hebben wij tevens besloten u aan te schrijven met een last onder dwangsom.

Hieronder kunt u lezen hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en wat u moet doen om te voorkomen dat u aan de gemeente Zwolle een dwangsom verschuldigd wordt.

Juridisch kader
Op grond van artikel 5:2 Awb wordt onder een herstelsanctie onder andere verstaan: een bestuurlijke sanctie die strekt tot het voorkomen van herhaling van een overtreding. Onze bevoegdheid om bestuursdwang toe te passen is opgenomen in artikel 125 van de Gemeentewet. Artikel 5:32 Awb stelt dat wij bevoegd zijn om aan de overtreder, u in dit geval, in plaats van het toepassen van bestuursdwang een last onder dwangsom op te leggen. In het geval dat er feitelijk nog geen sprake zou zijn van een overtreding, maar wel een klaarblijkelijk gevaar daarvan dreigt, dan zijn wij op grond van artikel 5:7 Awb bevoegd om preventief een last onder dwangsom op te leggen om te voorkomen dat de illegale werkzaamheden feitelijk aanvangen.

Besluit
Naar aanleiding van de geconstateerde overtreding schrijven wij u aan om met onmiddellijke ingang, zolang de aan u opgelegde bouwstop van kracht is, geen verdere bouwwerkzaamheden meer zonder toereikende omgevingsvergunning op het perceel Herfterlaan 30, kadastraal bekend onder nummer 173 sectie AB te Zwolle te (laten) verrichten. Dit onder oplegging van een dwangsom van € 30.000,-- ineens, wanneer niet aan deze lastgeving wordt voldaan.

Feitelijk betekent dit besluit voor u dat als geconstateerd wordt dat er op welke wijze dan ook ter plaatse toch bouwwerkzaamheden zijn of worden verricht zonder een toereikende verleende omgevingsvergunning, u op dat moment van rechtswege een dwangsom van € 30.000,- verschuldigd bent.

Legalisering
In het geval dat er een omgevingsvergunning voor de bedoelde bouwwerkzaamheden verleend wordt, komen op dat moment de hierboven besproken bouwstop en de daaraan gekoppelde last onder dwangsom te vervallen.

Besluit geldt ook voor uw rechtsopvolgers
Dit besluit geldt ook voor uw eventuele rechtsopvolger en verdere rechtsopvolgers (artikel 5:18 van de Wabo). Als iemand anders uw taken in deze kwestie over neemt, is deze rechtsopvolger verplicht om dit besluit uit te voeren en als hij dat niet doet, wordt bij hem een dwangsom geïnd.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen
Een afschrift van dit besluit wordt opgenomen in het Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen- register. Wanneer dit besluit wordt opgeheven zal deze inschrijving worden verwijderd.

Slopen zonder sloopmelding
Volgens artikel 1.26, lid 1, Bouwbesluit 2012 is het verboden om zonder of in afwijking van een sloopmelding te slopen indien daarbij de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10m^3 zal bedragen. Naar redelijke inschatting is bij de sloop van een voormalig boerderij meer dan 10m^3 sloopafval ontstaan. Daarvoor had u een sloopmelding moeten aanvragen. U heeft geen sloopmelding aangevraagd voor de buitengevelconstructie van het bouwwerken daarmee is artikel 1.26, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 overtreden. Bij een volgende keer dient u een sloopmelding aan te vragen wanneer er asbest wordt verwijderd of wanneer er meer dan 10m^3 sloopafval ontstaat.

Bezwaar
Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt dan een bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Zorgt u er voor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Hoe maakt u bezwaar?
U kunt uw bezwaarschrift digitaal indienen. Op de website van de gemeente Zwolle www.zwolle.nl vindt u onder de knop E-loket het formulier "Bezwaar indienen". Daar treft u alle informatie aan. Voor het digitaal indienen van een bezwaarschrift heeft u een DigiD inlogcode nodig.

U kunt uw bezwaarschrift ook schriftelijk indienen. Uw bezwaarschrift richt u aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is Postbus 10007, 8000 GA Zwolle.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:
- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt

(u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen)
- de reden waarom u bezwaar maakt
- de datum en uw handtekening

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een volmacht mee.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen. U kunt dan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Zwolle-Lelystad vragen een voorlopige voorziening te treffen.
Dit kan alleen als u binnen de termijn een bezwaarschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Vragen?
Hebt u nog vragen over deze brief? Hiervoor kunt u bellen met 5.1.2e 5.1.2e via het telefoonnummer (038) 498 2958, of 5.1.2e via het telefoonnummer 5.1.2e. Zij werken beide bij de afdeling Fysieke Leefomgeving.

Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e

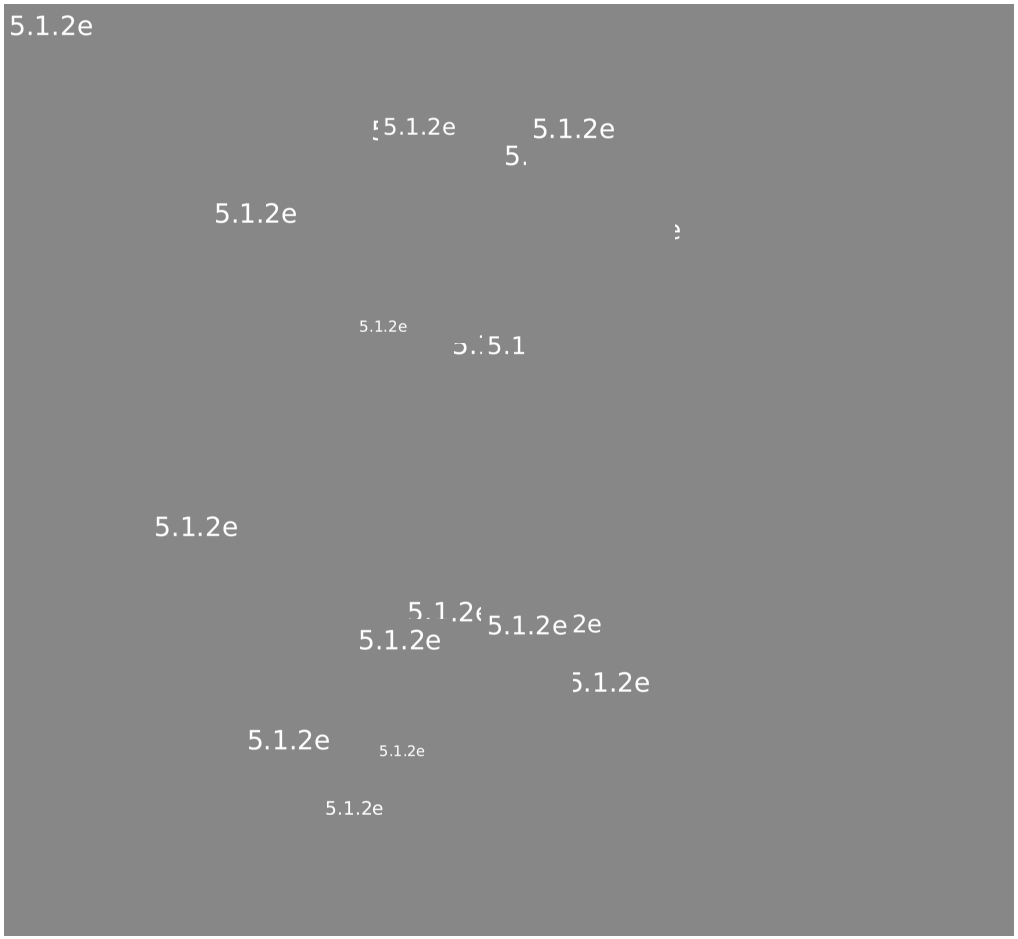
5.1.2e

5.1.2e

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, 3


5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.
5.1.2e
5.1.2e
5.1
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 5/2/2024 7:55:14 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: SPOED! Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e ,

Ik ben verder gaan speuren door de IMRO uit 5.1.2e mail te googlen.

Toen kwam ik bij een lijst terecht. Op deze lijst staat Herfterlaan 30 genoemd als cultuurhistorisch waardevol.

Deze link:
b_NL.IMRO.0193.BP19012-0002_rb1.pdf (planviewer.nl)

Maar nu komt het:
Dit is een voorontwerp van het parapluplan cultuurhistorie.

In het vastgesteld plan is Herfterlaan 30 opeens geen onderdeel meer van dat parapluplan. En staat het adres ook niet meer benoemd.
Dat zou misschien ook de reden zijn dat het parapluplan cultuurhistorie niet oppopt bij Herfterlaan 30?

Hoe kan dit?

Was Herfterlaan 30 voorafgaand aan het vastgestelde bestemmingsplan in 2022 wel of niet beschermd?

Het gaat hier om een dwangsombesluit van meer dan een ton, waarbij burgemeester en twee wethouders enorm onder druk komen te staan dus fouten kunnen we niet permitteren.

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 09:32
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: SPOED! Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e

Spoed vraag.

Zie onderstaande mail en ook bijgevoegde mail van 5.1.2e .
Die mail uit 2020 verwijst naar een ruimtelijke plannen die het niet doet.

Ik ben dat stuk met spoed nodig.

Welk stuk is dat?

Waarom zie ik deze niet in ruimtelijke plannen terug?

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 09:31
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: SPOED! Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e

Jij hebt het over een gebiedsdekkende inventarisatie.
Dit zie ik op ruimtelijke plannen niet terug. Kan jij mij dit aanleveren?
Is dit vastgesteld door de gemeenteraad?
Was dit bekend bij aanvrager Herfterlaan 30?

Want wat ik nu heb op deze locatie:



In het BV buitengebied is niets geregeld met betrekking tot cultuurhistorie op dit erf.

In het Bestemmingsplan opeens heel erg beschermd.

Daar moet wat tussen zitten.

Dat mis ik.

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 6 december 2023 08:36
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Beste 5.1.2e,

Het is werkelijk ongelofelijk wat de eigenaren met deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij hebben gedaan. Het plan is gewoon uitgevoerd volgens het afgewezen plan. Ik vind het vreemd dat jullie nog zo'n uitgebreide legalisatieprocedure volgen, omdat al voordat het bouwwerk werd gebouwd al vast stond dat het niet vergund kon worden. De aanvrager wist dus heel goed waar hij aan begon. Deze houding kan ik niet goed plaatsen.

Maar om terug te komen op jouw vraag of het afdwingen van riet niet teveel leunt op de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan het volgende.

Voor het buitengebied hebben wij een gebiedsdekkende inventarisatie laten maken door het Oversticht om de nog gave erven in dit gebied in beeld te brengen en te beschermen. Dat is ook nodig omdat het karakteristieke karakter van het buitengebied steeds meer verdwijnt omdat veel boerderijen hun functie verliezen. Daar is in het verleden vaak villabouw voor in de plaats gekomen. Hierdoor wordt het historisch landelijke gebied aangetast. Om de cultuurhistorische waarden te behouden hebben wij deze opgenomen in het bestemmingsplan.

De beoordelingscriteria staan in het bestemmingsplan genoemd:

a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;

c. eenheid in verschijningsvorm;

d. bebouwingstypologie;

e. massa en vorm;

f. dakvorm en –richting en –helling;

g. gevelkarakteristiek;

h. rooilijnen;

i. historische materialisering en detaillering.

De historische materialisering en detaillering is dus onderdeel van de beoordeling.

Het gaat hier om de historische materialisering. Het oude deel van het erf is oorspronkelijk 19de eeuws. Daarbij past de hoofdvorm van de boerderij met een zadeldak en wolfseinden en een rieten dak. Verder zijn de relatief gesloten zijkanten van de schuur en het relatief gesloten dak van karakteristiek.

Om het cultuurhistorische karakter van het historische erf te handhaven zijn deze componenten van belang. Verder is de ruimtelijke impact ook groot omdat deze woning ook aan het vrije veld grenst.

Als de aanvrager een probleem had gehad met een rieten kap dan had hij dat in bezwaar kenbaar kunnen maken. Dat is niet gebeurd. Overigens geldt dit ook voor de andere planonderdelen die destijds in strijd waren met het bestemmingsplan.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Gemeente Zwolle,Team Erfgoed Zwolle,

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e

☎ : 5.1.2e

@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 5 december 2023 15:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e,

Het adres Herfterlaan 30 zegt jullie vermoedelijk wel iets. Voor dit perceel is de laatste jaren gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan en een grootschalige verbouwing.
Bij de verbouwing is er in afwijking van de verleende omgevingsvergunning gebouwd.
Ik verwijs nu naar de bijlage: constateringsrapport 5.1.2e. Zoals je ziet meerdere afwijkingen van de verleende vergunning. Niet alle afwijkingen zijn vergunningsvrij.

Het grootste probleem is de dakbedekking. Er zijn dakpannen gebruikt terwijl onze welstandscommissie nadrukkelijk had gezegd geen dakpannen. Riet was vereist.
Eerst stonden er dakpannen op tekening, toen is dat veranderd naar riet. En er ligt nu toch dakpannen.
Zie welstand adviezen.

Dus concreet welstand:
1: concept plan met riet – negatief 5.1.2e (tekening Tekening_Ontwerp)
2: ingediend plan met dakpan -negatief – 5.1.2e (tekeningen 16-11-2021)
3: aanpassing plan: -akkoord - 01-12-2021 (op basis van tekeningen 22-11-2021 zoals vergund).

Naar aanleiding van onze constatering zijn wij bezig met een zeer gedegen en uitvoerig onderzoek of het handhaven achterwege kan/moet blijven.
Daarom is een second opinion gevraagd aan Hus en Hiem op basis van de ingediende tekening van 5.1.2e én het constateringsrapport (feitelijke situatie). Onze welstandsadviezen zijn toen niet gedeeld.
Hus en Hiem was overduidelijk: in strijd met redelijke eisen van welstand.

De negatieve adviezen hangen samen aan de cultuurhistorische waarde van het perceel. Zie bestemmingsplan.
Het is nu de vraag aan jullie of het afdwingen van riet niet teveel leunt op deze cultuurhistorische waarden uit het bestemmingsplan gelet op de feitelijke situatie van de omgeving.

Dus simpel gezegd: is het cultuurhistorische in de omgeving niet dusdanig aangetast dat het onredelijk is om hier aan vast te houden?

Anders gezegd: is de feitelijke situatie zoals deze nu is gerealiseerd in deze feitelijke omgeving misschien wel acceptabel of in elk geval niet onacceptabel.

Wij zouden graag op deze drie vragen een antwoord krijgen. Dat overlapt elkaar vanzelfsprekend. Maar we verzoeken om één eenduidig advies.

Wij zullen aan de hand van dit advies mede kunnen bepalen of handhavend optreden ambtelijk geadviseerd wordt aan burgemeester.

Bij vragen graag 5.1.2e bellen (inhoud) of 5.1.2e (procedure).

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

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

lak
middels
n,
riften van

oosd

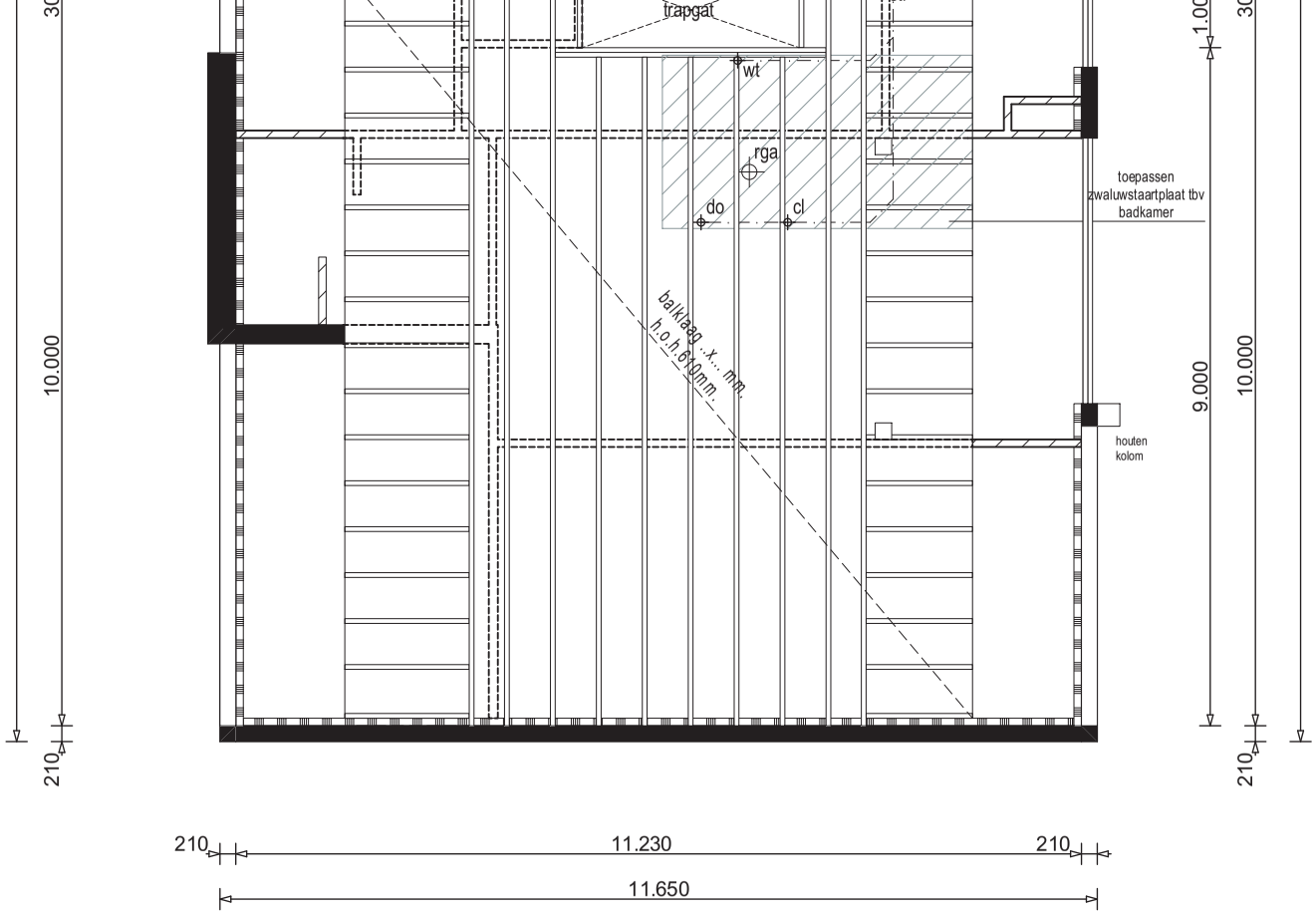
.

ning constructeur!!

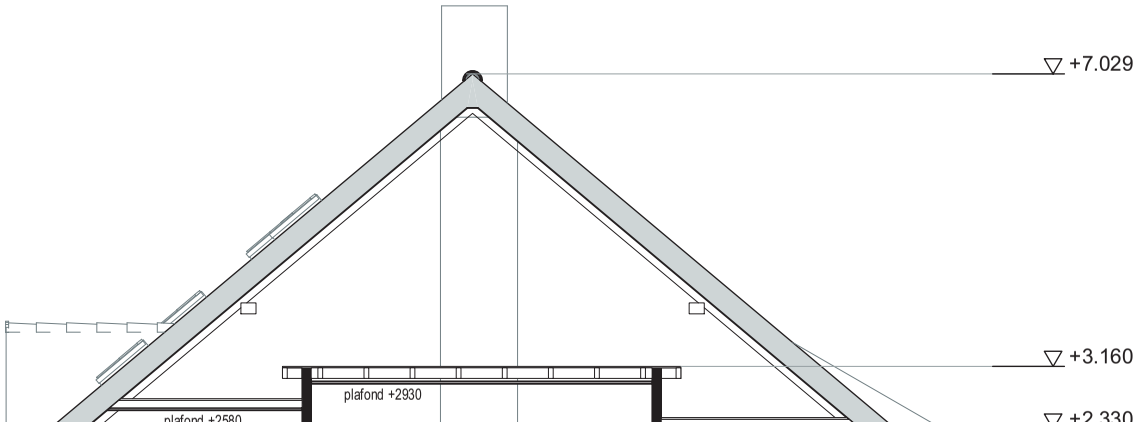
aangegeven maatvoering van

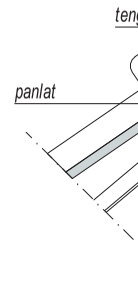
onstructies zonodig aanpassen

constructeur!!



Verdiepingsvloer





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

lak
middels
n,
riften van

oosd

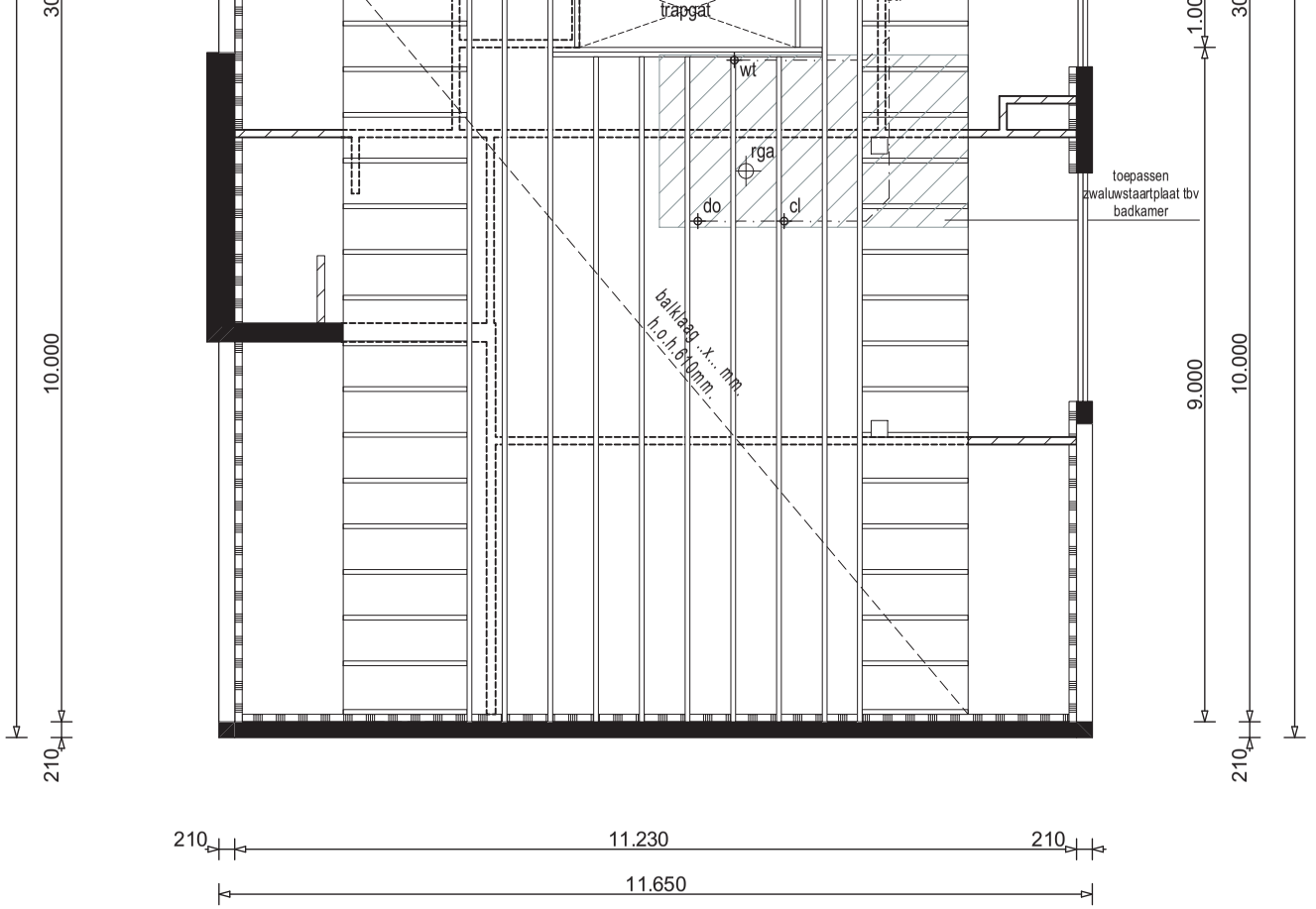
.

ning constructeur!!

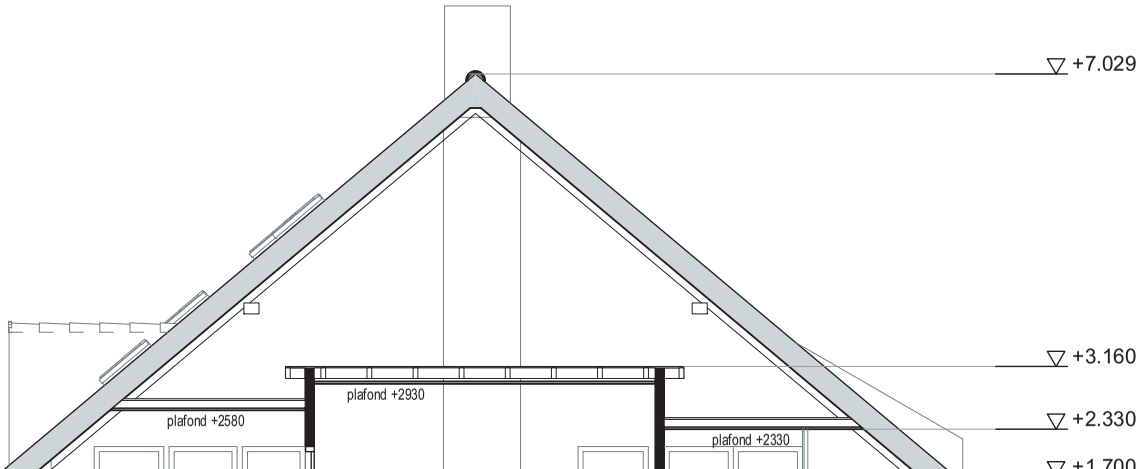
aangegeven maatvoering van

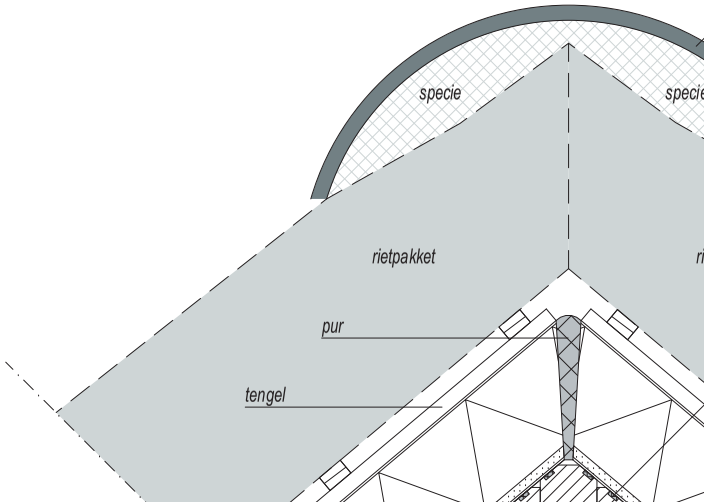
onstructies zonodig aanpassen

constructeur!!



Verdiepingsvloer

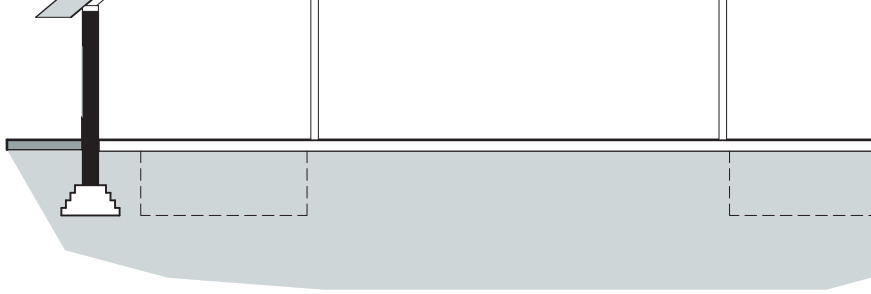




Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

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



Doorsnede A-A bestaand

Constructie:

volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

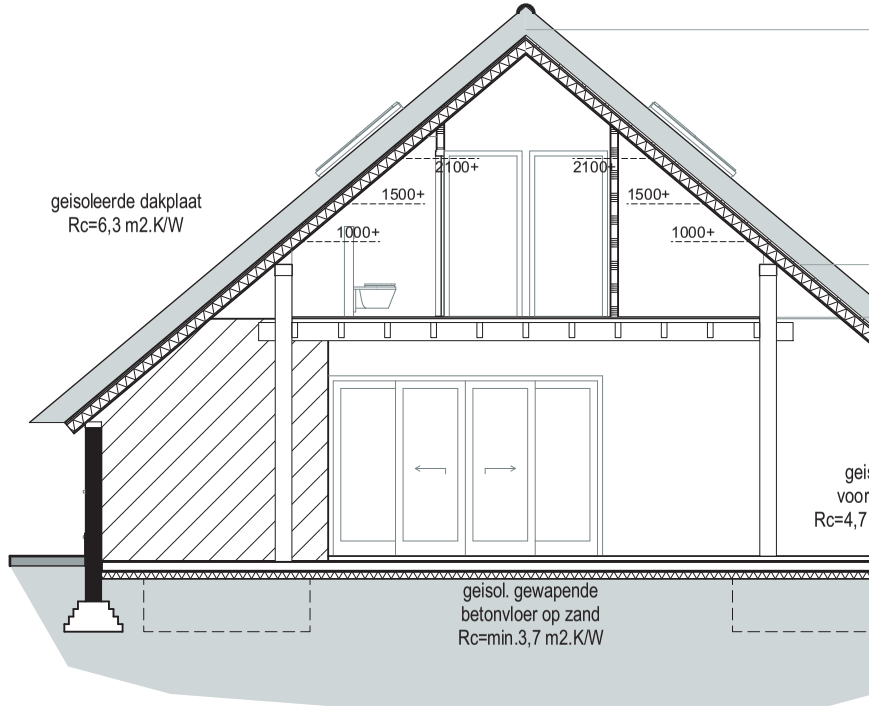
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:



Doorsnede A-A gewijzigd

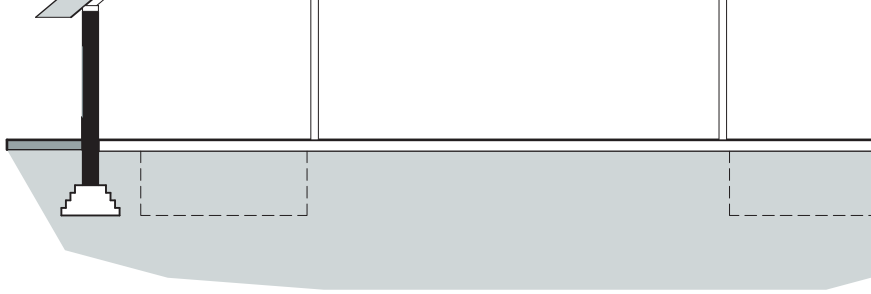
Verbouw:

In verband met bestaande bebouwing, voor uitvoering de maatvoering in het werk controleren en zonodig aanpassen in overleg met de opdrachtgever.

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



Doorsnede A-A bestaand

Constructie:

volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

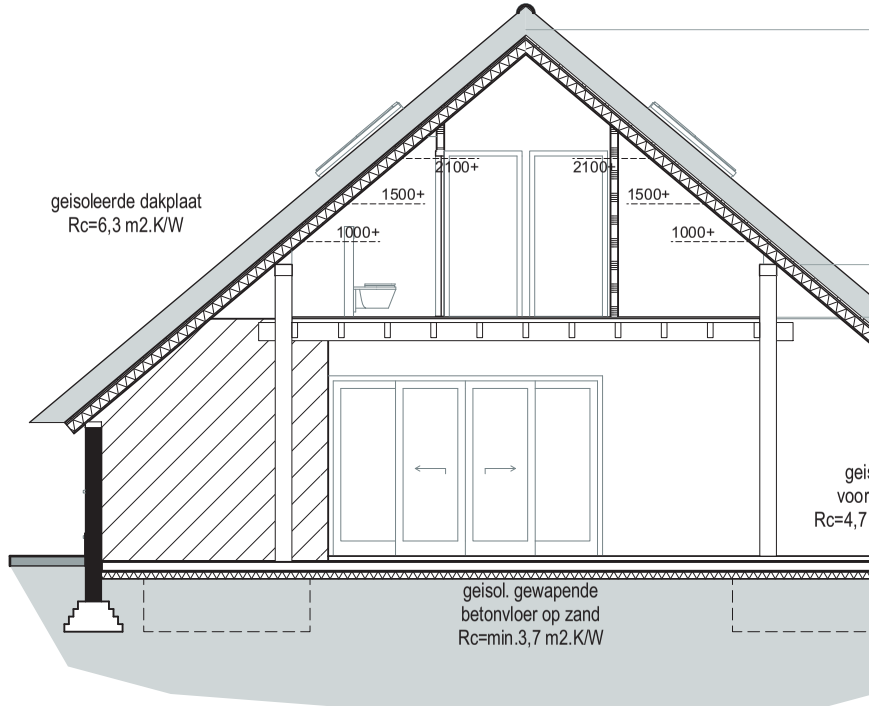
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:



Doorsnede A-A gewijzigd

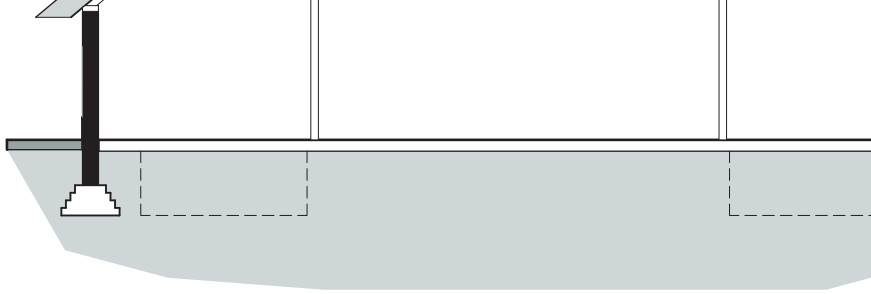
Verbouw:

In verband met bestaande bebouwing, voor uitvoering de maatvoering in het werk controleren en zonodig aanpassen in overleg met de opdrachtgever.

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



Doorsnede A-A bestaand

Constructie:

volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

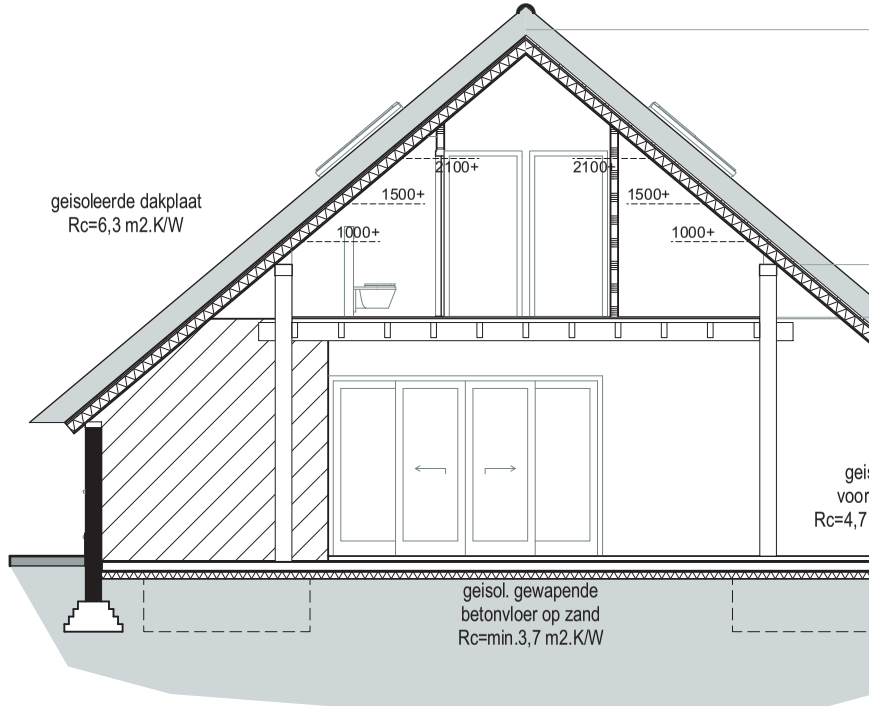
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:



Doorsnede A-A gewijzigd

Verbouw:

In verband met bestaande bebouwing, voor uitvoering de maatvoering in het werk controleren en zonodig aanpassen in overleg met de opdrachtgever.

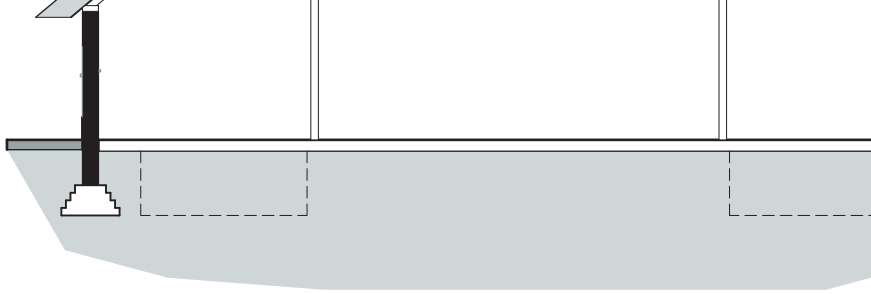
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

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



Raamkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Ramen:	hout	antraciet
Deurkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Deuren:	hout	antraciet
Boeidelen:	zink	zink
Dakbedekking hellend:	dakpannen	antraciet
Dakbedekking plat:	epdm	zwart
Luiken:	hout	donkergrijs



Doorsnede A-A bestaand



Constructie: volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

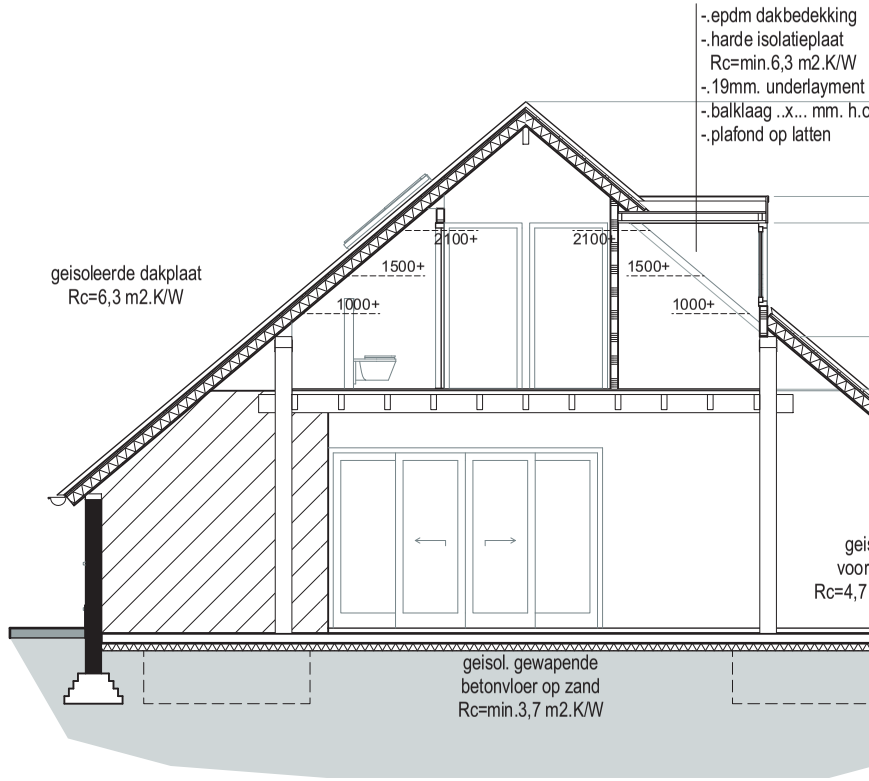
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:



Doorsnede A-A gewijzigd

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

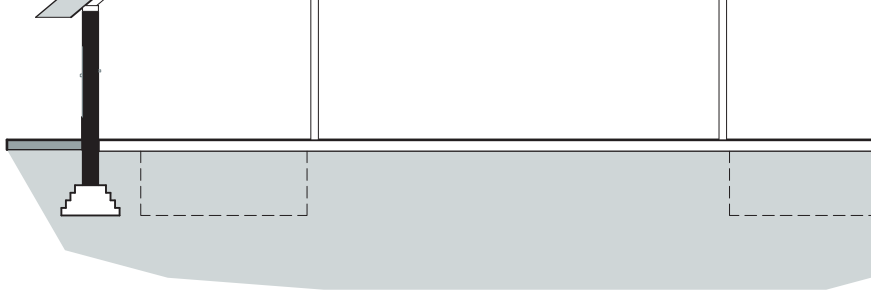
In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

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


bestaande inrit handhaven
ZLE00AB00173G0000
parkeren
(wooneenheid 1)
haag
te verwijderen
bijbehorend bouwwerk
40,00 m²
bijbehorend bouwwerk (wo
toepassen van PV panelen
siertuin
(woonneenheid 2)
haag
entree
woneenheid
30
platteland swoning
(splitsen tot 2 woneenheden
entree
wooneenheid 2
40m2
bijbehorend bouwwerk
(wooneenheid 2)
parkeren
(wooneenheid 2)
75m2



Raamkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Ramen:	hout	antraciet
Deurkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Deuren:	hout	antraciet
Boeidelen:	zink	zink
Dakbedekking hellend:	dakpannen	antraciet
Dakbedekking plat:	epdm	zwart
Luiken:	hout	donkergrijs



Doorsnede A-A bestaand



Constructie: volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

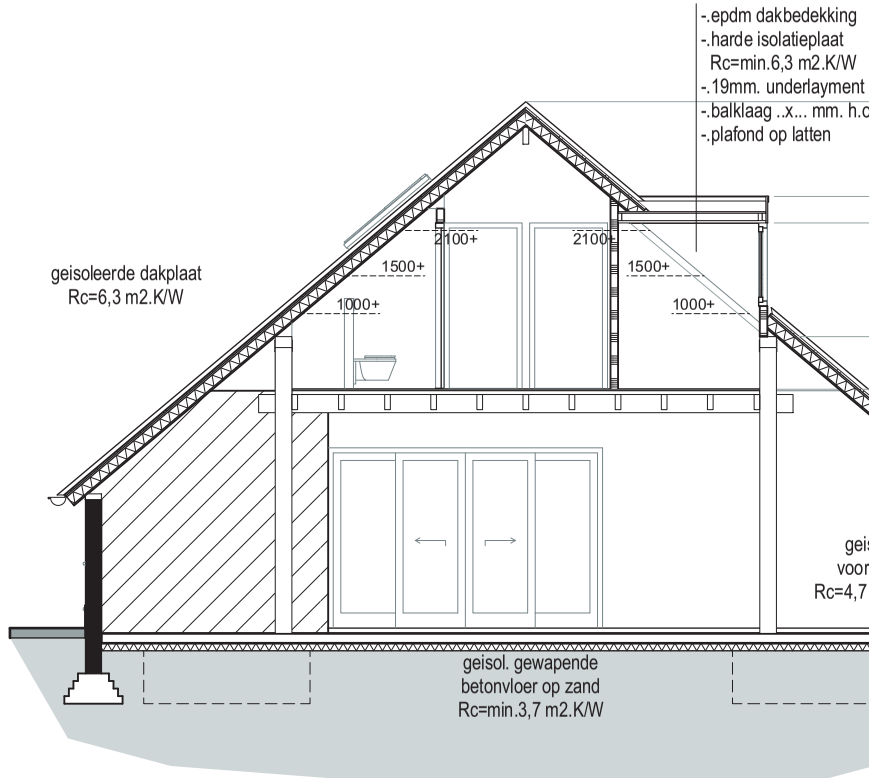
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:



Doorsnede A-A gewijzigd

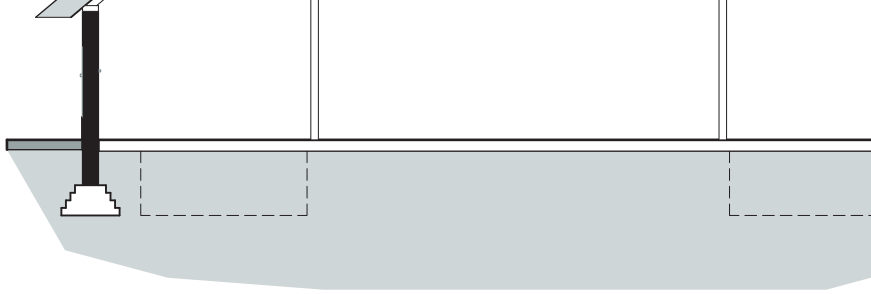
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

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



Raamkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Ramen:	hout	antraciet
Deurkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Deuren:	hout	antraciet
Boeidelen:	zink	zink
Dakbedekking hellend:	dakpannen	antraciet
Dakbedekking plat:	epdm	zwart
Luiken:	hout	donkergrijs



Doorsnede A-A bestaand



Constructie: volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

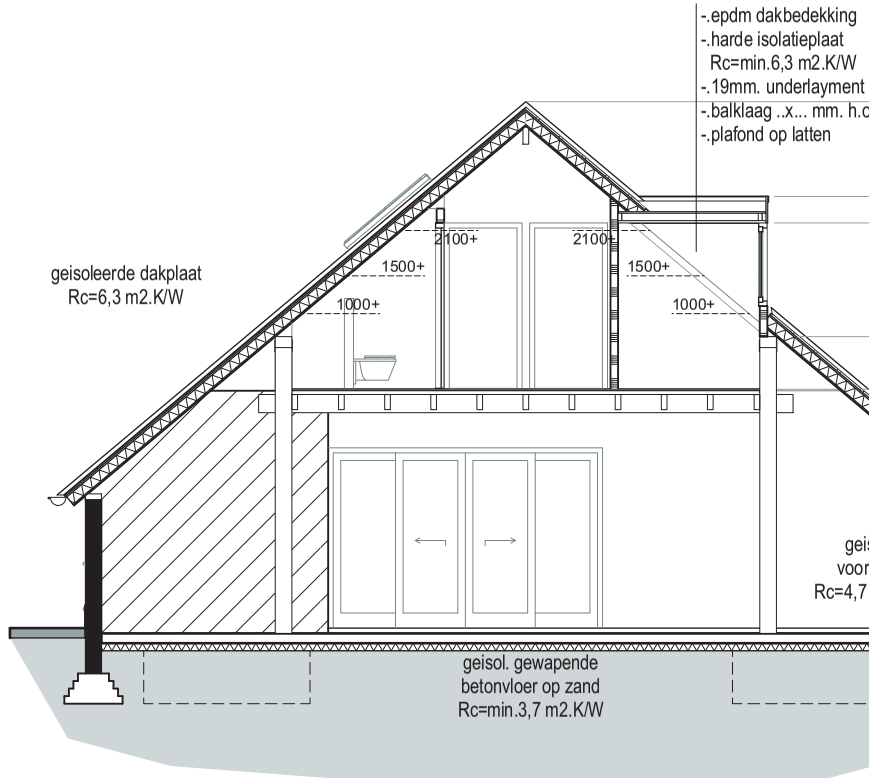
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:

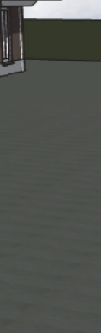


Doorsnede A-A gewijzigd

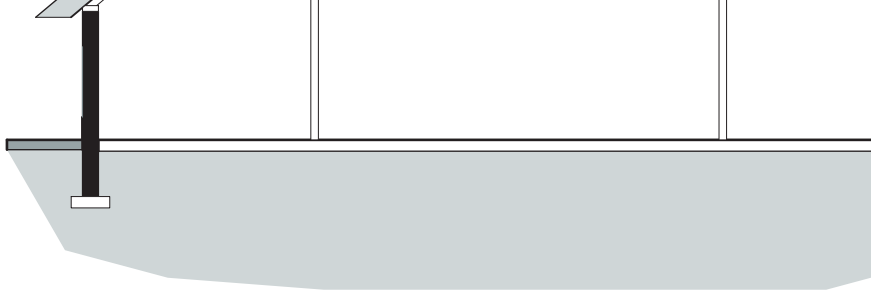
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

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







Doorsnede A-A bestaand

Constructie:

volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

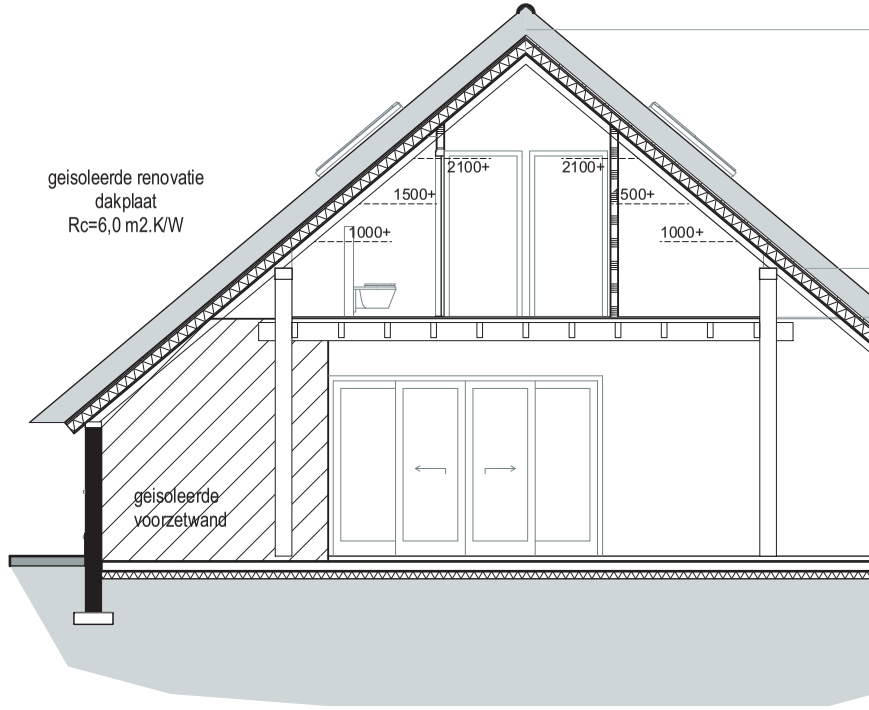
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:



Doorsnede A-A gewijzigd

Verbouw:

In verband met bestaande bebouwing, voor uitvoering de maatvoering in het werk controleren en zonodig aanpassen in overleg met de opdrachtgever.

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 5/1/2024 2:52:07 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: vraag rookmelder 5.1.2e

5.1.2e,

Bij onze inspectie op 7 juni 2023 hebben we onder meer geconstateerd dat er een rookmelder ontbreekt in de woonkamer van de woning aan de straatzijde. Deze is nodig omdat de vluchtweg vanuit de slaapkamer via die woonkamer en verkeersruimte naar het aansluitend terrein leidt.

Op 1 mei 2024 heb ik telefonisch geïnformeerd bij 5.1.2e of deze rookmelder inmiddels is aangebracht.
Zij bevestigde dat de rookmelder is aangebracht en vertelde aansluitend dat alle rookmelders zijn opgewaardeerd met een combinatie van licht- en geluidsignaal wegens optredende doofheid van de bewoners.
Daarmee is op dit punt voldaan aan het Bbl.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, VTH Omgevingswet
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

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

From:
Sent:
To: <5.1.2e @home.nl>, <info@bouwtektuur.nl>
Cc:
Subject: toezicht tijdens de bouw Herfterlaan 30 te Zwolle

Geachte vergunninghouder,

U hebt op 9 december 2021 een omgevingsvergunning (met besluitnummer 0193ESUITE 2351552021) gekregen voor het herbouwen van de boerderij, op het perceel Herfterlaan 30, te Zwolle. Tijdens de bouwwerkzaamheden controleert de gemeente op verschillende momenten of de bouw aan alle regels voldoet. In deze brief leest u hoe het toezicht wordt uitgevoerd en wat dit voor u betekent.

Bouwtoezicht
De afdeling Fysieke Leefomgeving is verantwoordelijk voor het toezicht tijdens de bouw. Uw bouwproces wordt begeleid door 5.1.2e . Ook voor vragen over het bouwproces kunt u bij deze toezichthouder terecht. De toezichthouder is te bereiken op telefoonnummer 14038.
De opgelegde bouwstop is opgeheven. U ontvangt daarvan nog een brief.

Wat vragen wij van u:
Om te kunnen beoordelen of de bouw aan alle eisen voldoet, is het belangrijk dat de toezichthouder verschillende gegevens van u ontvangt. Wanneer u er voor zorgt dat deze gegevens op tijd beschikbaar zijn, dan kan het toezicht soepel verlopen.
Het melden van werkzaamheden en het toesturen van gegevens is verplicht.

Het gaat om de volgende gegevens, voor zover van toepassing op dit project:

Melding start bouw
Minimaal 2 dagen voor het begin van de werkzaamheden (hierbij horen ook de graafwerkzaamheden) moet de start van de bouw aan ons worden gemeld.
Dit kunt u doen door op de site van gemeente Zwolle www.zwolle.nl op de bladzijde https://www.zwolle.nl/verzoek-formulier-start-en-gereed-melding te melden wanneer de bouw start en wat de verwachtte einddatum van de bouw is. De melding is inmiddels ontvangen;

Tekeningen en berekeningen van beton- staal- en vloerconstructies en heien
Tekeningen en berekeningen van beton-, staal- en vloerconstructies en heien moeten door ons worden goedgekeurd **voordat** de werkzaamheden worden uitgevoerd. Om dit te kunnen doen moeten de tekeningen en berekeningen minimaal 3 weken voor de uitvoering door ons zijn ontvangen.

Wijze van indienen
Als u de omgevingsvergunning digitaal heeft aangevraagd, verzoeken wij u ook om de tekeningen en berekeningen op dezelfde wijze digitaal in te dienen.
Dit kan via www.omgevingsloket.nl of per mail verzenden naar 5.1.2e @zwolle.nl .
Heeft u de omgevingsvergunning fysiek bij ons aangevraagd, dan kunt u de tekeningen en berekeningen in tweevoud per post verzenden of afgegeven aan de balie van het stadskantoor. Het adres is Stadskantoor Lübeckplein 2 8017 JZ Zwolle, het postadres is; Postbus 10007 8000 GA Zwolle

Uitvoering van beton-, staal- en vloerconstructie en heien (ook proefheien)
De uitvoering van beton-, staal- en vloerconstructies en het heien (ook proefheien) wordt ter plaatse gecontroleerd. Hiervoor is het nodig dat de uitvoering minimaal 2 dagen van tevoren wordt gemeld. Deze melding kan op verschillende manieren worden gedaan:
Telefonisch via nummer 14038
Door een e-mail te sturen naar het e-mailadres 5.1.2e @zwolle.nl onder vermelding van het dossiernummer.

Door de melding op tijd te doen voorkomt u dat de uitvoering vertraging oploopt.

Uitvoeren metsel- en buitenpleisterwerk onder 2 graden Celsius
Wanneer metsel- en buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd beneden de 2 graden Celsius moeten maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het metsel- en pleisterwerk niet (meer) aan alle sterkte-eisen voldoet. U moet de toezichthouder dan laten weten hoe u dit oplost. Dit kunt u telefonisch doen via het bovengenoemde telefoonnummer van

het dossiernummer.

Gereed melden van het bouwwerk
Wanneer een bouwwerk “af” is wordt een eindcontrole uitgevoerd. Hiermee wordt het toezicht tijdens de bouw afgesloten. Om dit te kunnen doen moet, zodra de bouwwerkzaamheden zijn afgerond, een melding worden gedaan. Dit kunt u doen door op de site van gemeente Zwolle www.zwolle.nl op de bladzijde https://www.zwolle.nl/verzoek-formulier-start-en-gereed-melding te melden wanneer de bouw gereed is

Door de melding op tijd te doen kan het toezicht op de bouw snel worden afgerond.

Onjuiste gegevens of niet op tijd?
Het melden van werkzaamheden en het toesturen van gegevens is verplicht. Stuurt u onvolledige gegevens, onjuiste gegevens of zijn de gegevens en de melding niet op tijd? Dit kan betekenen dat de bouw niet mag starten of dat de bouw moet worden stilgelegd. Door de gegevens op tijd aan ons toe te sturen en de meldingen op tijd te doen, voorkomt u dat de bouw onnodig vertraging op loopt.

Verzorgt u het bouwproces niet zelf maar heeft u bijvoorbeeld een aannemer die alles voor u regelt? Bespreek dit bericht dan met uw aannemer. U blijft namelijk steeds zelf verantwoordelijk voor het tijdig en juist aanleveren van de gegevens.

Contact
Hebt u vragen over dit bericht? Hiervoor kunt u bellen met de toezichthouder. De toezichthouder is te bereiken op het eerder genoemde telefoonnummer.

Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,



Afdeling Fysieke Leefomgeving

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 4/3/2025 10:31:57 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @home.nl>, <5.1.2e @home.nl>
Cc:
Subject: Tussenbericht - 5.1.2e

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e ,

Enige tijd geleden heeft u gesproken met burgemeester Snijders. Naar aanleiding van dit gesprek is de heer Snijders in overleg getreden met de andere collegeleden.
Naar aanleiding van die bespreking wordt een ultieme verkenning gedaan of er nog verdedigbare andere denkbare aanpassingen zijn met betrekking tot het gerealiseerde pannendak en de dakkapel. Deze vraag wordt momenteel inhoudelijk bekeken en daarna wederom met de burgemeester c.a. besproken.
Deze verkenning behoeft enig uitzoekwerk van specifieke adviseurs. Dit kost enige tijd, maar het leek ons goed u bij wijze van “tussenbericht” hierover op deze wijze te informeren.
Wij verwachten in het tweede kwartaal van 2025 tot afronding te komen van deze verkenning. Daarna nemen wij weer actief contact met u op.

Mocht u ondertussen vragen hebben dan kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Jurist team Omgevingsrecht

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planologie, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 10/20/2023 1:45:50 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@home.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@gmail.com>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: tussentijds bericht proces na verbouw 5.1.2e

Geachte 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e,

Bijgaand een update van de stand van zaken tot dit moment.
Daarmee zijn jullie weer even op de hoogte.



5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

helder

Zwolle

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Zwolle

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
5.1.2e @zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk	6476425
Ons kenmerk	0193ESUITE427792023
Behandeld	5.1.2e
Datum	20 oktober 2023
Onderwerp	Tussentijdse informatie stand van zaken verbouw boerderij op 19-oktober 2023.

Geachte 5.1.2e , 5.1.2e en 5.1.2e ,

Naar aanleiding van het gesprek op 22 mei 2023, dat u met de gemeente Zwolle heeft gehad is er halverwege juni een bouwtoezichthouder bij u op 5.1.2e geweest voor een opname van het gebouwde resultaat van de boerderij.
Daarnaast is in het gesprek toegezegd dat de gemeente een second opinion zou aanvragen voor een aanvullend welstand advies.
Dit bericht is bedoeld om jullie op de hoogte te brengen van de stand van zaken na een redelijke periode van “radiostilte”. Daarom is dit bericht niet gedetailleerd maar gericht op de grote lijn.

Opname gebouwde boerderij en bijgebouwen,
De toezichthouder heeft een opname gemaakt en daarvan een rapport gemaakt. Dit rapport wordt gebruikt bij het vaststellen van de afwijkingen ten opzichte van de verleende vergunning. Naar aanleiding van dit rapport hebben wij ook gecontroleerd wat er in afwijking van de verleende vergunning wel en niet mogelijk was.
Van sommige afwijkingen zoals het pannendak, de dakkapel en de gewijzigde constructie zullen nog inspanningen van u worden verwacht. Daarvan krijgt u later een gedetailleerde brief.
Andere aanpassingen zijn veelal vergunningvrij.

Welstand second opinion,
We hebben bij de welstandcommissie Hûs en Hiem een advies gevraagd.

Op 11 juli 2023 hebben wij dat advies gekregen. Deze commissie is van oordeel dat het plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Momenteel ligt er nog een vervolg vraag ter beoordeling bij Hûs en Hiem.

Hoe nu verder
Met dit aanvullende welstands-rapport en de bevindingen van de opname zijn we nu aan het bekijken in hoeverre we een handhavingstraject zullen starten en of er nog andere mogelijkheden zijn.
Met name onze directeur 5.1.2e en afdelingshoofd 5.1.2e spannen zich daarvoor in.
Daarnaast houden we wethouder 5.1.2e op de hoogte.

Tot zover deze update.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e
medewerker afdeling Fysieke leefomgeving

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien.

Inspectieformulier bouw en/of gebruik

Zaaknummer:	0193ESUITE2702772021
Naam inspecteur(s): Functie-inspecteur(s):	5.1.2e Toezichthouder bouw
Geïnspecteerde locatie:	
Adres:	5.1.2e, 5.1.2e Zwolle
Kadastraal:	ZLE00AB976

NAW-gegevens overtreder:	

Naam:	5.1.2e	
Handelsnaam (uit KvK):		
(Correspondentie)adres:	5.1.2e	
Postcode:	5.1.2e	
Woonplaats:	Zwolle	
Telefoonnummer:		
Hoedanigheid overtreder:	☒ eigenaar	☒ gebruiker
	☐ huurder	☐ <anders>
Overige informatie overtreder	Voorste deel van het pand is eigendom van 5.1.2e en 5.1.2e	

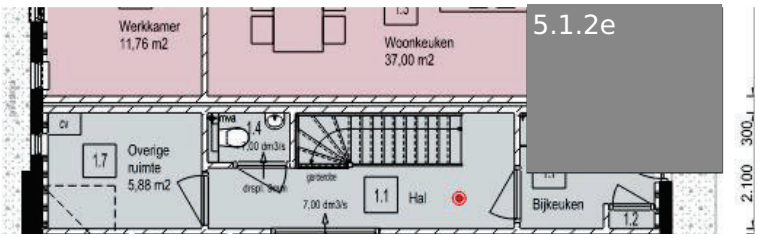
Datum en tijdstip waarneming: 7 juni 2023 om 15.00 uur

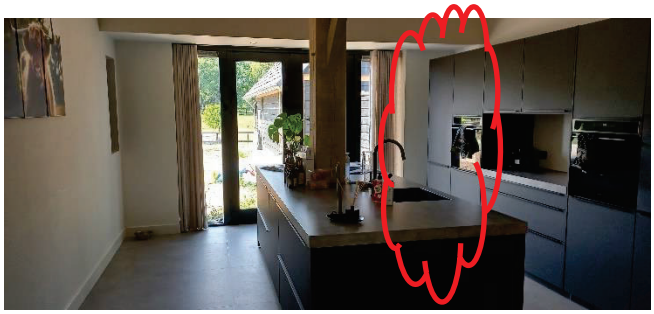
Werkwijze controlebezoek:
De voormalige boerderij is met omgevingsvergunning ver/herbouwd en gesplitst in twee woonhuizen. Voor de eindcontrole ben ik op genoemde datum en tijdstip ter plaatse gegaan om te controleren of de verbouw conform vergunning is verlopen. Voor deze controle is een afspraak gemaakt nadat er een bestuurlijk gesprek heeft plaatstgevonden op 22 mei 2023.

Ik ben begeleid door 5.1.2e, bewoonster van het voorhuis.
We zijn eerst naar het achterhuis gegaan om het interieur te controleren.
Daarna hebben we het exterieur rondom bekeken en aansluitend het interieur van het voorhuis.

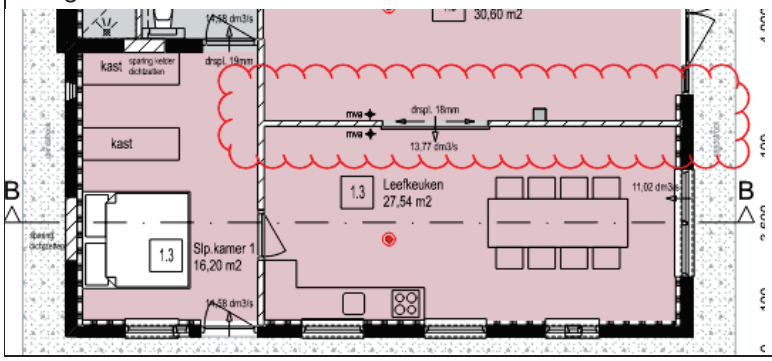
Er is gesproken over het vervolg van de beoordeling door onze constructeur van de “hooiberg”. De bewoners voelebn zich niet veilig bij de constructie van de hooiberg, die in het erfensemble landschappelijke cultuurhistorische waarde heeft. Na het verslag van de constructeur zal dat met Monumentenzorg worden gedeeld en een voorstel gedaan worden.
Daarna hebben wij afscheid genomen en heb ik het perceel verlaten.

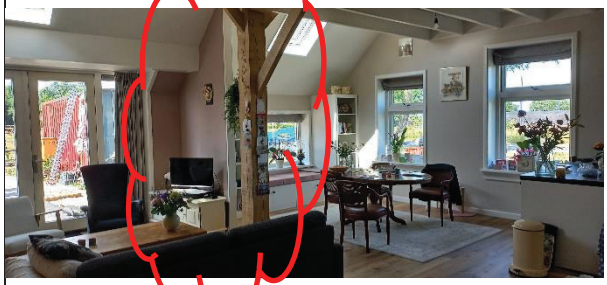
Waarneming/constatering:
Ik heb geconstateerd dat er is gebouwd in afwijking van de verleende omgevingsvergunning.
Interieur achterhuis
In het interieur van het achterhuis is de doorgang naar het voorhuis niet uitgevoerd.

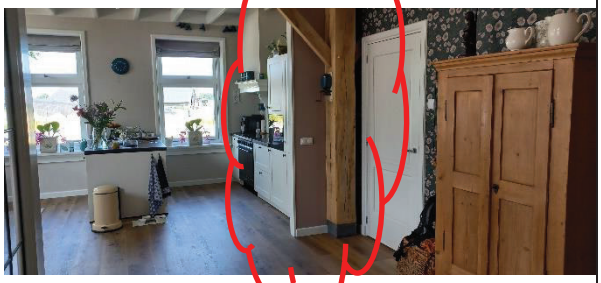




De openhaard is niet uitgevoerd. De verdieping is iets anders ingericht met schuine wanden op de overloop, maar ruimte indeling komt overeen met de bouwtekening van de vergunning.
Rookmelders zijn aangebracht, ventilatie is in orde, indeling conform tekening.
Interieur Voorhuis
De scheidingswand tussen woonkamer en leefkeuken is vervallen, er zijn stabiliteitswanden aangebracht.

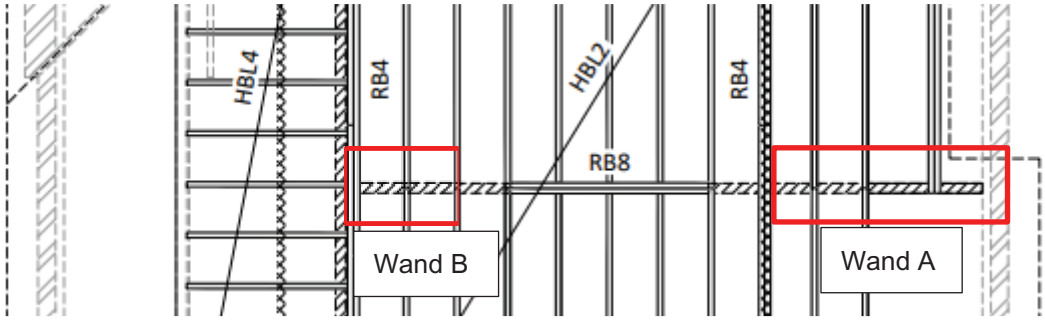




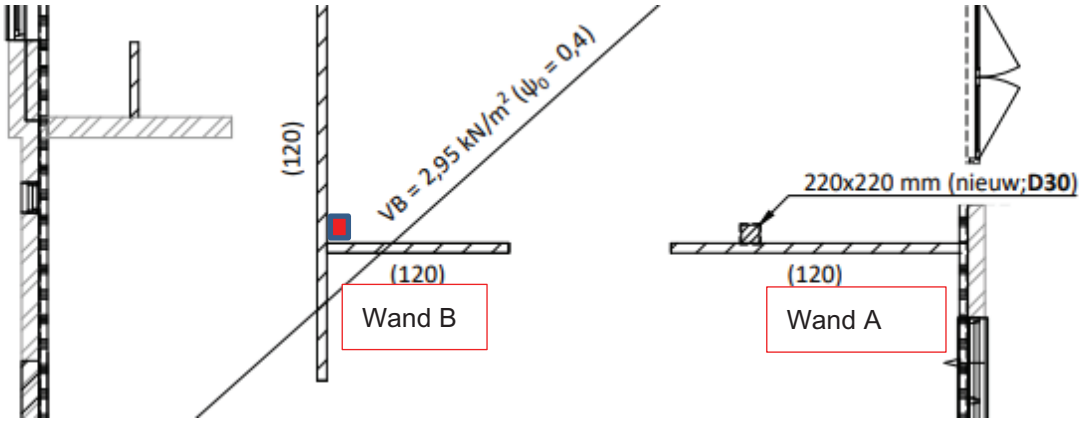


wand A

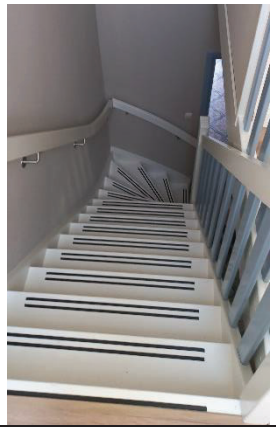
wand B



De tussenwand is in de constructieve berekening als oplegging voor de verdiepingvloer-balken gekozen. De overspanning is in de houtconstructie opgelost. Er is een houten kolom bijgeplaatst.



Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.
De deur van de slaapkamer begane grond is richting badkamer opgeschoven.
De indeling is verder conform vergunnings-tekening.



De trap is uitgevoerd met een onderkwart ipv met een bovenkwart.

Op de verdieping is de tweede badkamer (nog) niet voltooid.
Exterieur boerderij
Aan de buitenzijde zag ik de volgende afwijkingen;

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet.
2. De voorgevel is ingedeeld conform de verleende vergunning. De kozijnen zijn uitgevoerd conform vergunning voor wat betreft de bovenlichten. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing, wijkt af van de vergunning..

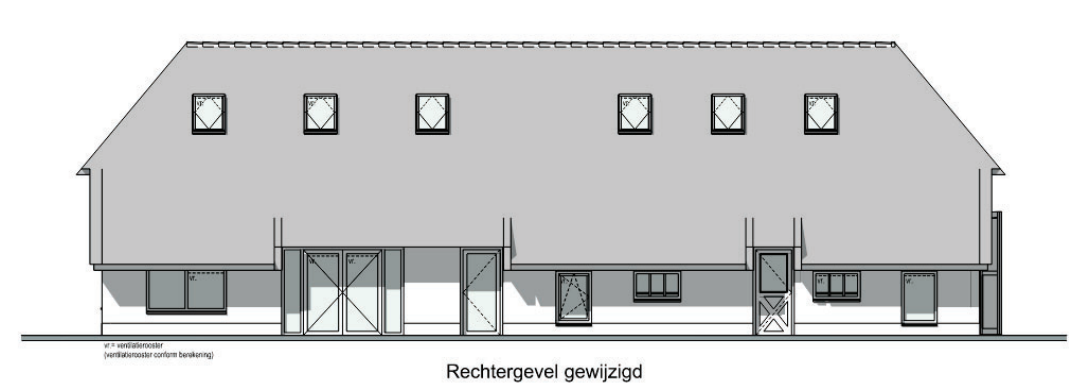

Voorgevel gewijzigd



3. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet heen en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde “opwippers”,
   a. De zijgevel van het voorhuis komt overeen met de vergunningstekening
   b. De zijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De op de vergunningtekening getoonde, beide vertikale ramen en de twee horizontale ramen met daartussen de toegangsdeur zijn niet uitgevoerd. Daarvoor is de nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de “voordeur”. De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.
   c. Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast;
   d. De indeling van de dakramen wijkt af.






Rechtergevel gewijzigd

4. De achtergevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd.

a. De kleine gesloten met vertikale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur.
b. De grote staldeuropening is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de grote staldeuren zijn niet aanwezig.
c. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.



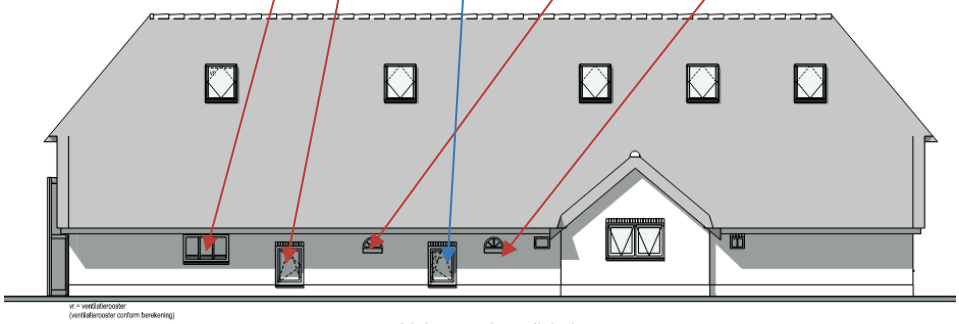


Achtergevel gewijzigd

5. De linkerzijgevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd.
   a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden;
   b. De halfronde stalraampjes zijn niet geplaatst naast de draaikiep-ramen;
   c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen;
   d. Het vaste raam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.



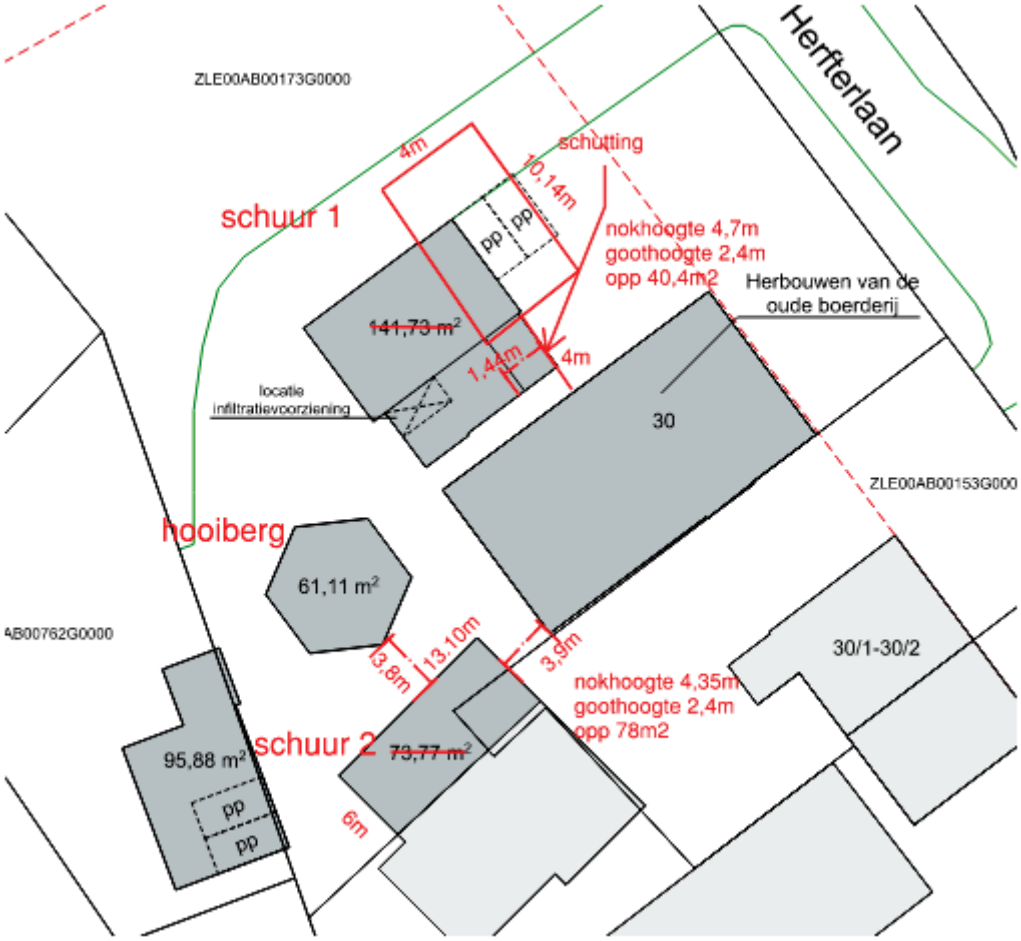




Linkergevel gewijzigd

6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht.

Bijgebouwen op het erf
Verder zijn aan bijgebouwen een “schuur 1” van ca 40 m2 en één bouwlaag haaks op de rechterzijfgevel van de boerderij geplaatst met tussen het woonhuis en de schuur een schutting.
Op het achtererf is een “schuur 2” geplaatst tegen de erfgrens met nr 30-1 van ca 78m2.
Deze schuren worden op de situtie schets van de vergunningtekening getoond, maar er zijn afwijkingen.



De grijze vlakken zoals op de vergunningstekening oipgenomen zijn de vlakken van de oorspronkelijke bijgebouwen. In rood aangegeven, de nieuwe bijgebouwen, volgens controlebezoek (niet op schaal).

Schuur 1









Schuur 2





Uitwerking van constatering:

Uit de controle blijkt dat niet conform de verleende omgevingsvergunning is gebouwd.

1. Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.

De afwijkingen die geconstateerd zijn;
Exterieur;

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet
2. De voorgevel is ingedeeld conform de verleende vergunning. De kozijnen zijn uitgevoerd conform vergunning voor wat betreft de bovenlichten. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing, wijkt af van de vergunning.
3. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde “opwippers”,
   De rechterzijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand is doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de “voordeur”. De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.
   Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast;
   De indeling van de dakramen wijkt af.
4. De achtergevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd. De kleine gesloten met vertikale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur. De staldeur is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de staldeuren zijn niet aanwezig. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.
5. De linkerzijgevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd.
   a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden;
   b. De halfronde stalraampjes zijn niet geplaatst naast de draaikiep-ramen;
   c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen;
   d. Het vaste raaam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.
6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht.

Interieur achterhuis;

1. In het interieur van het achterhuis is de doorgang naar het voorhuis niet uitgevoerd.
2. De verdieping is iets anders ingericht maar overeenkomend met de bouwtekening van de vergunning. De openhaard is niet uitgevoerd, de overloop is voorzien van schuine wanden.

Interieur voorhuis;

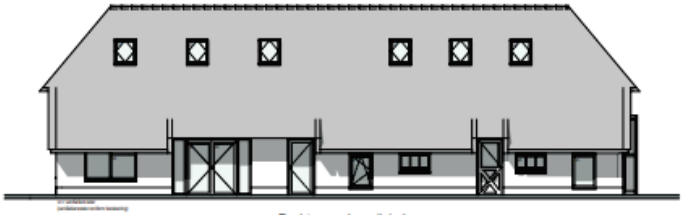
1. De scheidingswand tussen woonkamer en leefkeuken is vervallen, er zijn stabiliteitswanden aangebracht.
2. Op de verdieping is de tweede badkamer (nog) niet voltooid.
3. Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.

Bijgebouwen

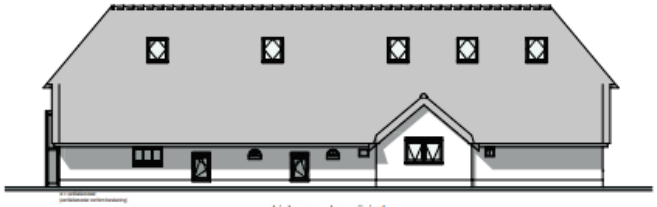
De bijgebouwen Schuur 1 en Schuur 2 zijn op de plaats van de oorspronkelijke bijgebouwen gebouwd. Voor deze bijgebouwen is geen omgevingsvergunning verleend..

geveltekeningen van de verleende omgevingsvergunning


Voorgevel gewijzigd


Rechtergevel gewijzigd


Achtergevel gewijzigd


Linkergevel gewijzigd


voorgevel

rechterzijgevel voorhuis





rechterzijgevel achterhuis

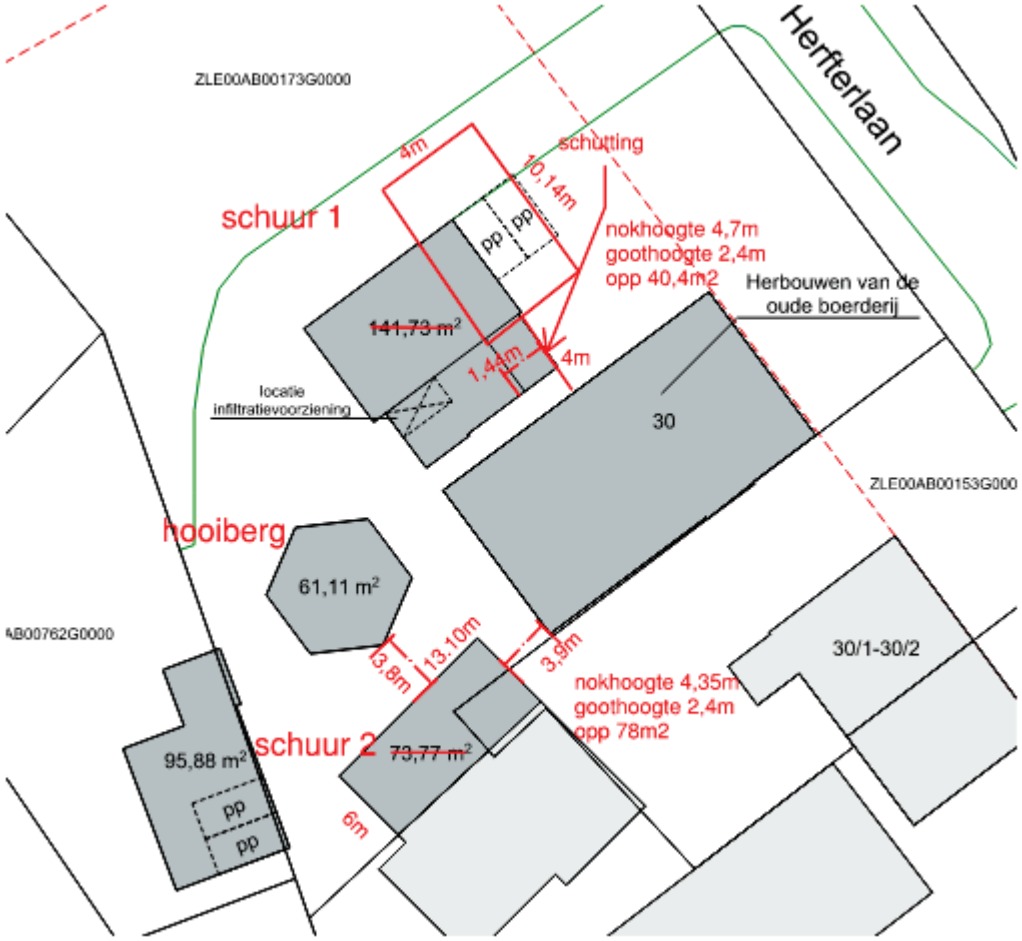


achtergevel





linker zijgevel



Overhandigde documentatie:
(opgevraagde gegevens/ inzicht van gegevens/ beantwoorde vragen van juridisch medewerker)

Onder ambtseed / ambtsbelofte opgemaakt,

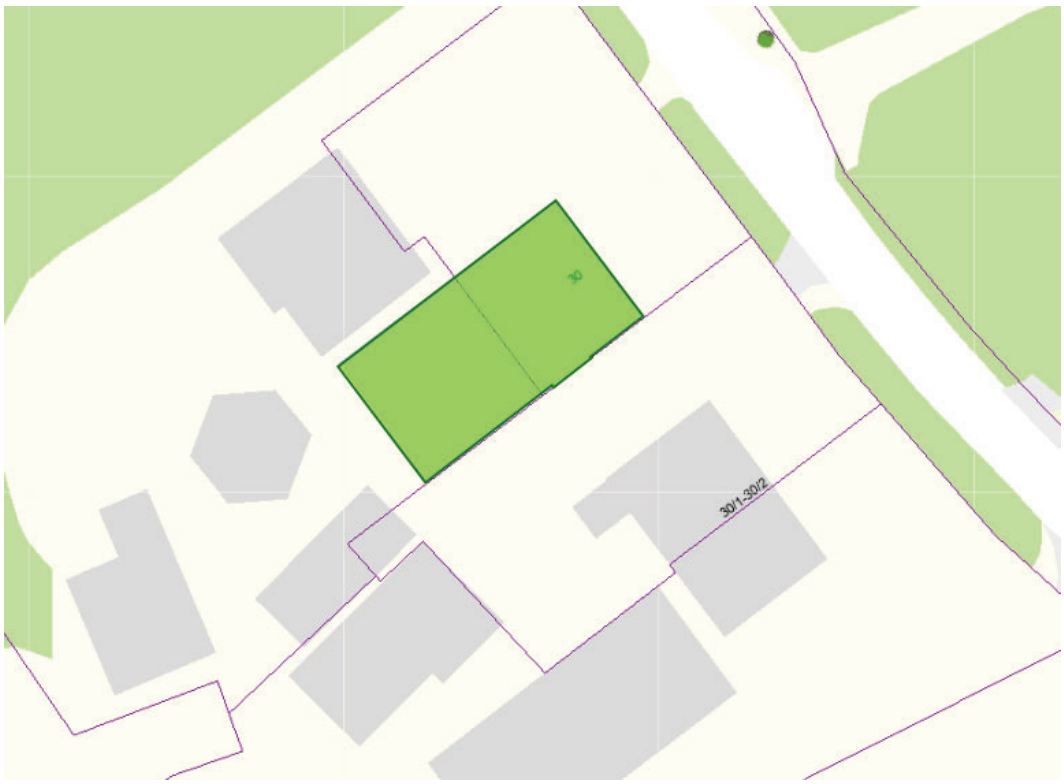
Dagtekening: **Handtekening toezichthouder:**

5.1.2e

9 juni 2023 en 19-06-2023 .

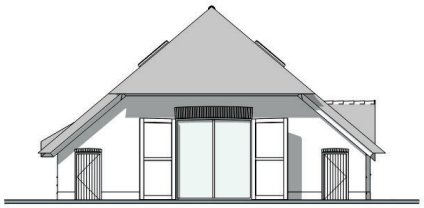
BIJLAGEN

[foto’s, tekeningen, kadastrale kaart e.d.]

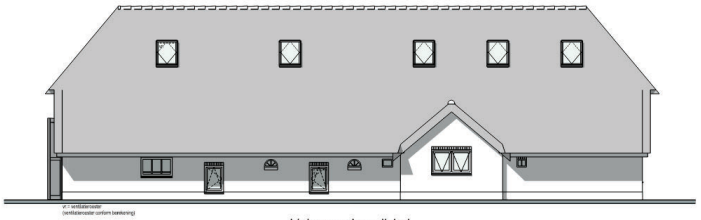





Voorgevel bestaand
Rechtergevel bestaand
Achtergevel bestaand
Linkergevel bestaand
Voorgevel gewijzigd
Rechtergevel gewijzigd
Achtergevel gewijzigd
Linkergevel gewijzigd
Doorsnede A-A bestaand
Doorsnede B-B bestaand
Doorsnede A-A gewijzigd
Doorsnede B-B gewijzigd
N
Begane grond bestaand
1e verdieping bestaand
Begane grond gewijzigd
1e verdieping gewijzigd
BOUWTEKTUUR



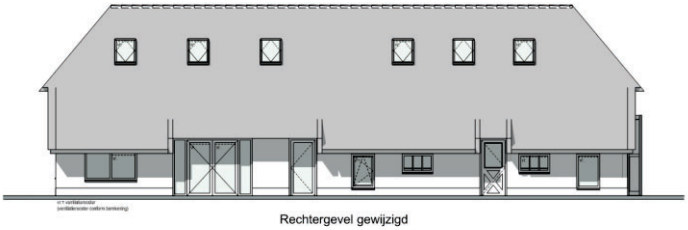
Achtergevel gewijzigd



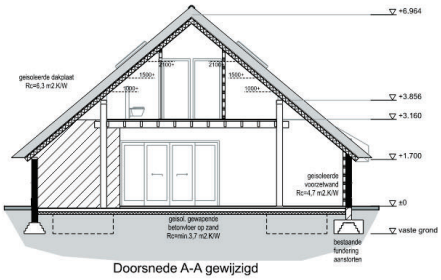
Linkergevel gewijzigd



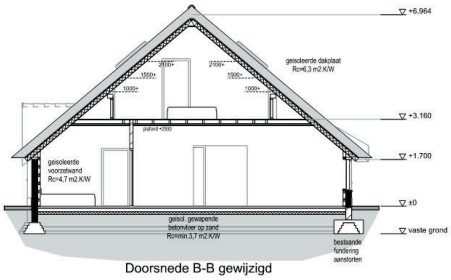
Voorgevel gewijzigd



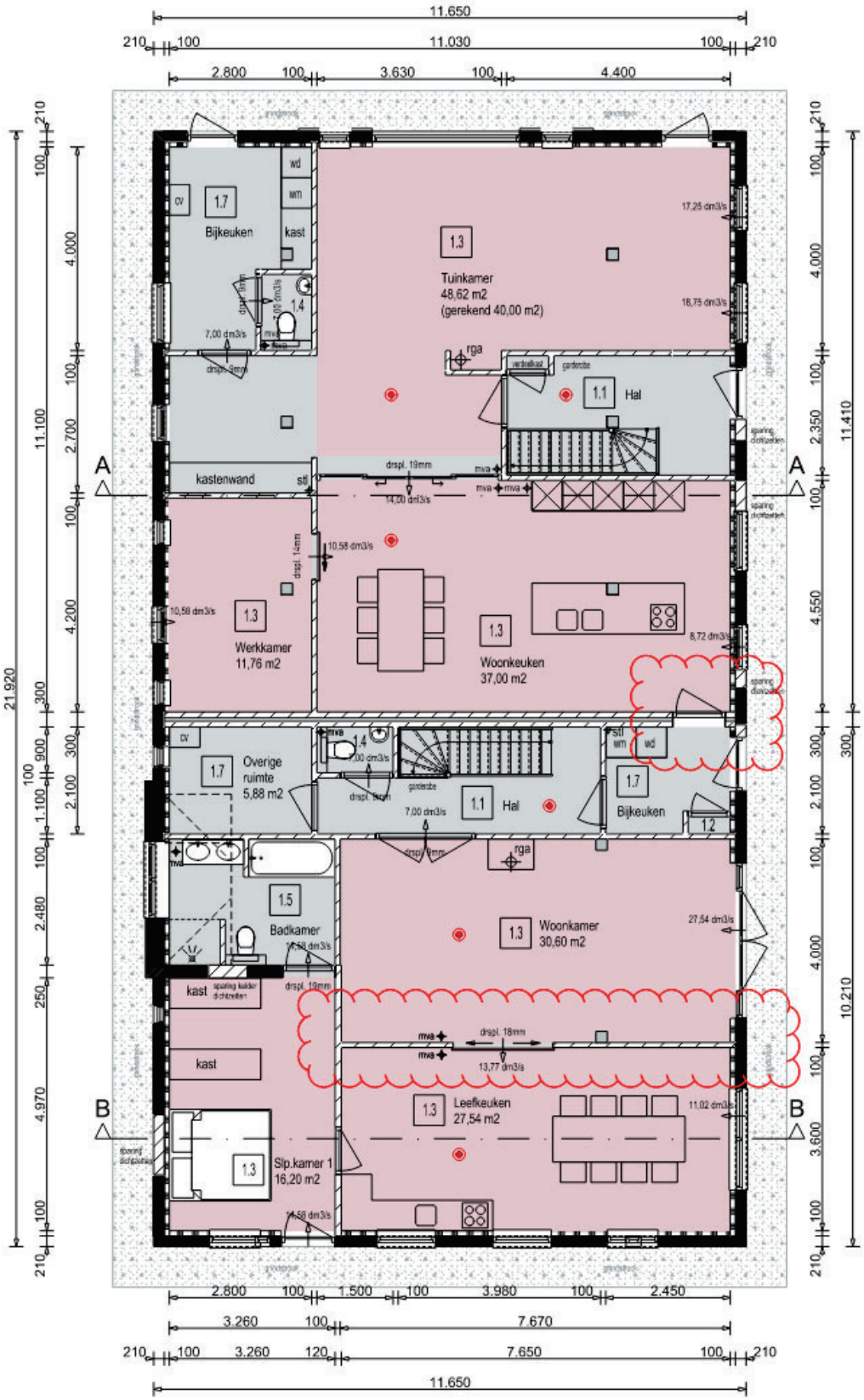
Rechtergevel gewijzigd



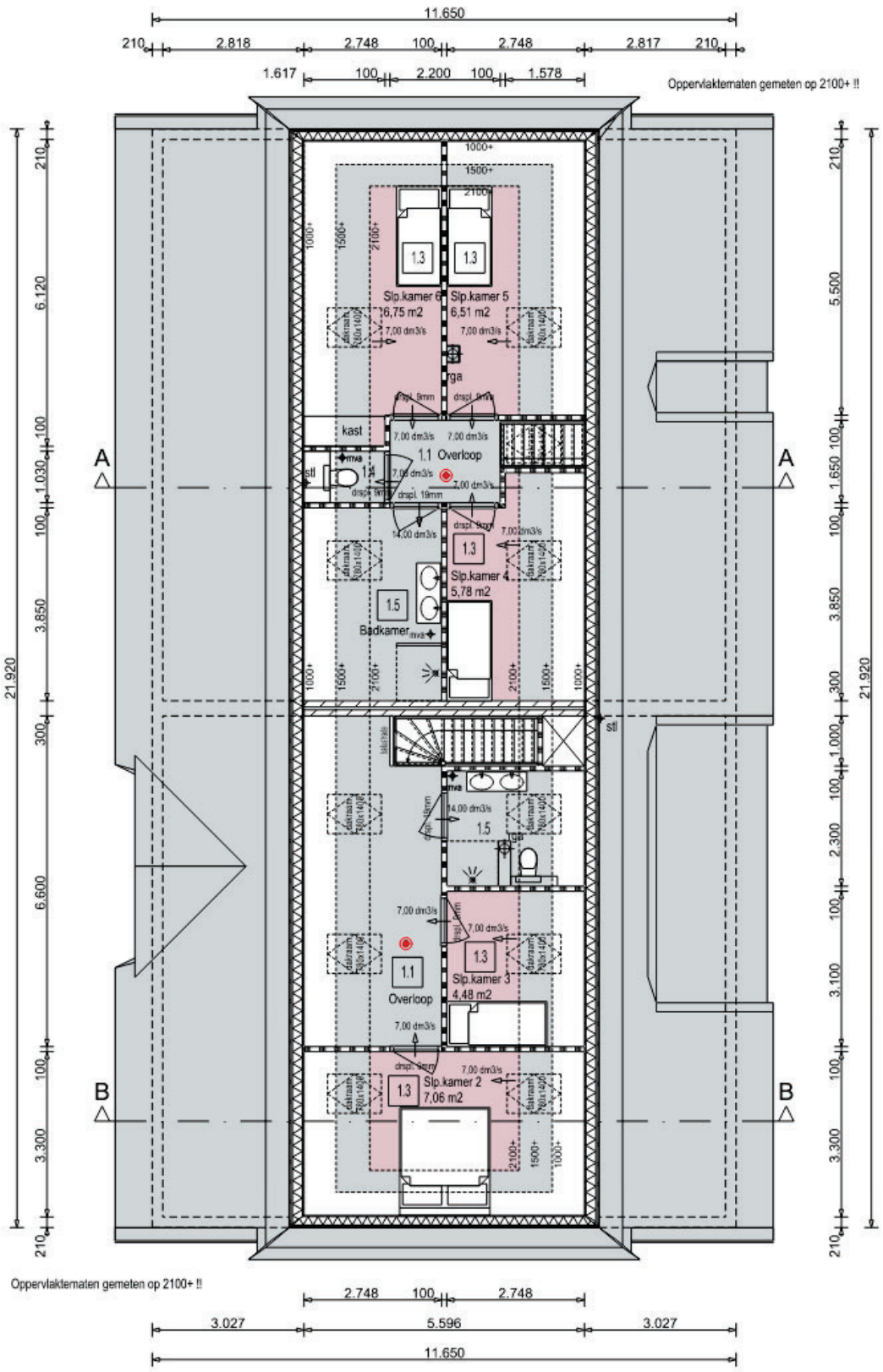
Doorsnede A-A gewijzigd



Doorsnede B-B gewijzigd



Begane grond gewijzigd



1e verdieping gewijzigd

Materiaal / kleurenrenvooi:

Gevels opgaand:	baksteen (hergebruiken)	rood-bruin (als bestaand)
Trasraam:	cement	grijs
Raamkozijnen:	hout	wit
Ramen:	hout	antraciet
Deurkozijnen:	hout	wit
Deuren:	hout	antraciet
Dakbedekking hellend:	riet	naturel

husenhiem

welstandsadvisering en monumentenzorg

B en W van de gemeente :
second opinion
Uw nummer :
Adr.bouwpl. : 5.1.2e
te ZWOLLE
Betreft bouwaanvraag van :
GEMEENTE ZWOLLE – VAN LUNTEREN

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

dossiernummer : 5.1.2e
kosten : € 5.1.2f
datum : 11-07-2023
conclusie : VOLDOET NIET

Geacht 5.1.2e,

In het kader van de door u aangevraagde second opinion inzake de gerealiseerde wijzigingen aan de 5.1.2e te Zwolle deelt de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit hûs en hiem u het volgende mee.

Op grond van de ingediende gegevens is de commissie van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad van Zwolle vastgestelde criteria (gebiedsgerichte criteria gebiedsnummer 13 Buitengebied), niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De ter beoordeling voorliggende situatie is de gerealiseerde situatie. Deze situatie wijkt af van de vergunde situatie.

De woonboerderij kent een tweetal dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Naast de dubbelbestemming Archeologie kent de locatie ook de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.

> Het hoofdvolume is als volgt omschreven:
> *Het hoofdvolume is een boerderij van het hallenhuistype met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden. Op de nok twee gemetselde schoorstenen en rode nokvorsten. De voorgevel karakteristiek ingedeeld met een klein staand venster aan weerszijden van de hoofdingang en twee grotere staande vensters, alle voorzien van een bovenlicht. De schuine dakrand heeft een wit geschulpt boeibord. Eronder een klein vierkant zoldervenster en twee zeer kleine vierkante vensters. In het wolfseind een daklicht. De rechterzijgevel heeft in het woongedeelte moderne vensters. De dakrand boven het grote liggende venster is verhoogd. De baander is voorzien van vijf stalramen. De linkerzijgevel heeft een toegang onder een aangekapt zadeldakje. De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een schuurdeur aan weerszijden van een rechtgesloten baanderdeur.*

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Naast de structuur van het erf en de kenmerken van het hoofdgebouw zijn ook de aanwezige hooibergen benoemd. In de waardering wordt naast de gebouwen ook het erfensemble en erfstructuur benoemd.

> *Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak.*

Bij de beoordeling is de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1 en de daarin opgenomen omschrijving betrokken. De gebiedsgerichte welstandscriteria geven verder richting aan de beoordeling van het plan. De kritiek is op het volgende gericht.

Plaatsing.

- Het beleid is gericht op het behouden van de karakteristieke agrarische erven in het landschap. Kenmerkend zijn de erfindeling en de erfbeplanting. Het ensemble op het erf is gewijzigd. Het bijgebouw aan de rechterzijde van de boerderij is gesloopt. Dwars op de boerderij is halverwege een bijgebouw met overkapping geplaatst dat deels over gaat in een schutting. Het bijgebouw en de schutting is door de plaatsing en oriëntatie onvoldoende afgestemd op de richting van de boerderij en sluit het erf visueel te zeer af. Hiermee vormt het bijgebouw een aantasting van de omschreven openheid van het erf met doorzichten.
- Daarnaast vormt het bijgebouw een opdeling van het erf in een voorste deel en een achterste deel. De eenheid van het erf wordt hiermee doorbroken en het deelt de lengte van de boerderij op.

Massa en vorm.

- De boerderij is, op de voorgevel en twee delen van de zijgevels na, geheel vernieuwd. De kap is opgedikt en voorzien van dakpannen en goten. Daarnaast is de kap voorzien van een grote dakkapel en uitbouwen die door de gootlijn en de kap steken. De gewaardeerde geslotenheid van het dak, zoals benoemd in de waardering van de dubbelbestemming Cultuurhistorie 1 in het bestemmingsplan, wordt te zeer aangetast door de dakkapel.
- De dakkapel is geplaatst op het oorspronkelijke schuurdeel van de boerderij en oogt hierdoor atypisch. Daarbij komt dat de dakkapel erg fors oogt in relatie tot de kap. De dakkapel tast de massacontour van de boerderij aan.

Gevels.

- De voorgevel en de achtergevel van de boerderij zijn in de waardering opgenomen. De voorgevel blijft intact, de achtergevel wordt geheel vernieuwd en kent globaal dezelfde indeling maar zal door het ontbreken van baanderdeuren de karakteristiek verliezen.
- De hooiberg is nog aanwezig maar is in een deplorabele staat. De gevelbeschieting is deels in hout en deels in een metaalplaat (damwand). De staat van de gevels is dermate armoedig dat van een exces sprake is.

husenhiem
welstandsadvisering en monumentenzorg

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Erfafscheiding.

- Een gebouwde erfafscheiding dient de relatie met het omringende landschap te respecteren. Door de schutting aan de rechterzijde halverwege de boerderij dwars op de boerderij te plaatsen is hiervan geen sprake. De relatie met het landschap wordt door het blokkeren van het doorzicht niet gerespecteerd.
- De erfafscheiding aan de linkerzijde bestaat uit houten palen en restanten van metaalbeplating. Deze erfafscheiding is inferieur van karakter en vormt een exces.

Detaillering, kleur en materiaal.

- De dakbedekking is gewijzigd van riet naar pannen. Hiermee is een belangrijk kenmerk van de boerderij verloren gegaan. Ook de cultuur-historische betekenis van het riet in combinatie met deze boerderijvorm wordt al te zeer aangetast.
- De toegepaste goten vervreemden het beeld van de boerderij verder.
- Ook de opdikking van het dak tast de verfijnde detaillering van de oorspronkelijke boerderij aan. Hier is geen sprake van een zelfde mate van aandacht.
- Het oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik is uitgangspunt bij verbouw of renovatie. Hier is het plan mee in strijd. Niet alleen het materiaal maar ook de kleurstelling van het dak en het lijstwerk vormt een strijdigheid.
- De toegepaste witte plint onder het nieuwe metselwerk in de zijgevels en de achtergevel geven de boerderij een atypisch gevelopmaak.
- De toepassing van een natuursteenplint onder het achterste nieuwe bijgebouw oogt atypisch en onvoldoende afgestemd op de traditionele detaillering.

Namens de commissie,

5.1.2e

5.1.2e,
adviseur ruimtelijke kwaliteit.

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, 4, 5, 6, 17, 23, 25
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	23

From: "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>
Sent: 10/29/2023 7:27:35 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @home.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: Re: tussentijds bericht proces na verbouw 5.1.2e

Hi 5.1.2e ,

Ik heb ondertussen ook 5.1.2e telefonisch gesproken en die gaf aan dat het definitieve rapport ergens in de komende weken wordt verwacht. Bijgevoegd is alvast mijn reactie op de genoemde punten in de brief.
Wat mij betreft proberen we met de menselijke maat in de hand de volgende stappen op te pakken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

On Mon, 23 Oct 2023 at 17:51, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:

> Beste 5.1.2e ,
>
> Dank voor je mail, inhoudelijk zal er nog een reactie volgen want ik ben van mening dat er wat feitelijke onjuistheden zijn ontstaan door het gebruik van verkeerde documenten, zie vastgestelde bestemmingsplan. Ik zie zelfs enkele foto's die inbreuk maken op onze privacy in deze documenten maar even los daarvan, mijn eerste reactie over wat dit met mij doet als mens.
>
> Na ons gesprek op 22 Mei zijn wij uit elkaar gegaan dat het komende proces waarschijnlijk niet leuk zou zijn maar dat we met de menselijke maat in de hand het vervolgtraject aan zouden gaan.
> Verwachtingen en procedures zouden helder gemanaged en gecommuniceerd worden. Na je bezoek op 7 Juni, hebben wij wederom in totale onzekerheid geleefd. Onze verwachting was dat er binnen een aantal weken meer duidelijkheid zou zijn, maar die komt, in beperkte mate, pas 5 maanden na dato.
>
> Er is nu weer een procedure gestart met een discutabele inhoud waar we weer ontzettend veel tijd en energie gaan insteken en wat een welles nietes spelletje wordt.
> Dit is precies hetgeen waar ik zo bang voor was en wat mij dusdanig emotioneel maakte waarop we het overkoepelende gesprek van 22 Mei hebben gepland, juist om dit te voorkomen.
>
> Wat ik had gehoopt is dat we in dit traject samen zouden optrekken. Was het niet mogelijk om dit rapport vooraf met ons te delen om hier vervolgens gezamenlijk over te kunnen spreken en vervolgens een second opinion aan te vragen?
> Op zijn minst even een telefoontje over de huidige status. Dit project heeft nu eenmaal een historie.
>
> Dit hoeft misschien niet volgens de procedure maar neemt een hoop onduidelijkheid en irritatie weg en geeft het gevoel dat we gehoord worden. Nu is het rapport al opgemaakt en kunnen we straks weer bakkeleien over de inhoud. De gemeente is al zo onderbezet en door dit soort eenzijdige handelen wordt de werkdruk alleen maar hoger, zowel wij als jullie zitten hier niet op te wachten.
>
> Als volgende punt, vind ik het stuitend dat er een terloops genoemd wordt "zijn jullie weer even op de hoogte" en een "redelijke periode van radiostilte". In welke wereld is het normaal om 5 maanden niks te laten horen om vervolgens met een formele proces verbaal met discutabele inhoud ons volledig in angst te storten? Ik heb dit weekend weer meer stress ervaren dan alle 5 maanden hiervoor, en in die maanden kreeg ik te horen dat ik vader werd, heb ik een eigen bedrijf gestart en ben ik nieuwe projecten opgestart bij werkgevers. Dit heeft echt ontzettend veel impact.

Er is op 11 juli al een reactie geweest op het rapport, in hemelsnaam, we zijn 5 maanden verder. Een bouwstop is binnen een dag actief, of ik zal een factuur niet binnen 14 dagen betalen, kijk eens wat er dan gebeurt.

In de tussentijd leven wij ook al met angst en beven samen met een hooischuur die op instorten staat waar wij de gemeente om hulp hebben gevraagd wat hiermee te doen. Hierop hebben we nog altijd geen reactie maar wellicht valt dit ook nog onder de redelijke periode.

Deze hele brief ademt; de grote overheid die dit burgertje even gaat vertellen wat die allemaal fout heeft gedaan, en wellicht wordt je minder gestraft dan wij nu denken maar in principe ben je veroordeeld tot de zwaarste straf en alles wat het minder wordt mag je ons dankbaar voor zijn. Dit is geïnstitutionaliseerd wantrouwen, hierdoor ontstaat bij mij echt het beeld dat ik de overheid (in dit geval de gemeente) gewoon niet kan vertrouwen.

Ook de timing van het versturen van de brief is wat mij betreft zeer ongelukkig, op vrijdagmiddag om 15:46, net voordat het weekend begint ontvangen wij deze mail. Hiermee beleven een gepensioneerde vrouw met een historie van burn-out, een hoogzwangere vrouw en een gedesiliusioneerde burger (ikzelf) een weekend vol twijfels, stress en slapeloze nachten. Ook al zou de inhoud hetzelfde zijn, door een andere vorm te kiezen, even te bellen of zelfs langs te komen had dit heel anders beleefd kunnen worden.
Ik durf zelfs te stellen dat dit uiteindelijk ook tot minder werk zou hebben geleid.

Daarnaast vind ik het ook beangstigend dat er plots een Jurist Omgevingsrecht in de CC is opgenomen. Als er sprake is van juridische stappen dan hoor ik het graag want dan weet ik ook of het verstandig is dat wij ons juridisch laten bijstaan. Ik hoop dat het niet nodig is, maar dit weekend is de angst mij toch echt op het hart geslagen.

In de hele correspondentie is er wederom geen enkele vorm van empathie of erkenning. Het proces speelt al veel langer en er zijn veel meer lagen dan dit specifieke onderwerp. Dat er dingen (aan beide kanten) niet goed zijn gegaan staat buiten kijf maar laten we alsjeblieft dit eens als normale/gelijke mensen oppakken.

Er is echt een totale afwezigheid van mensen meenemen in het proces en een gevoel van, laten we kijken hoe we hier op een fatsoenlijke manier uit kunnen komen. Procedureel zal het allemaal wel weer kloppen maar de menselijke maat is ver te zoeken.

Zoals gezegd, inhoudelijk volgt mijn reactie later en zal ik wat meer feedback geven op de genoemde brieven en punten want dit is heel twijfelachtig maar deze brief gaat over de vorm. Ik hoop dat je beseft dat het ook anders kan en dat we hiervoor open staan.

Met hartelijke groet,

5.1.2e

On Fri, 20 Oct 2023 at 15:46, 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

> Geachte familie 5.1.2e , 5.1.2e en 5.1.2e ,
>
> Bijgaand een update van de stand van zaken tot dit moment.
>
> Daarmee zijn jullie weer even op de hoogte.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

cultuurhistorische quickscan MAB Nijmegen 2013 en inventarisatie Oversticht

Lijst cultuurhistorisch waardevolle objecten en met attentiewaarde Herfte:

- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e bij 33
- 5.1.2e
- 5.1.2e bij 50
- 5.1.2e Hooiweg z.n.
- 5.1.2e

Lijst met Rijks- en gemeentelijke monumenten

- 5.1.2e (boerderij = GM ZLG00314)
- 5.1.2e (Huize Landwijk = RM 41914)
- 5.1.2e (Huize Landwijk = RM 41914)
- 5.1.2e (GM ZLE00)
- 5.1.2e (Israëlitische begraafplaats = RM 41895)

	Gooseveldweg	8-8a	Boerderijcomplex waarvan de oudste bebouwing uit omstreeks 1900 dateert. Het door landbouwgronden omgeven complex vormt een vanaf de Gooseveldweg in het zicht vallend markant historisch erf met diverse bouwdelen, waaronder een T-vormige boerderij met afgewolfde zadeldaken (latere aanbouwen zonder cultuurhistorische waarden), een vrijstaande schuur met een afgewolfd zadeldak, een hooiberg en enkele kleinere schuren. In de loop van de tijd onderging de boerderij een aantal wijzigingen. De jongere erfbebouwing heeft geen bijzondere waarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Boerderijcomplex waarvan de oudste bebouwing uit omstreeks 1900 dateert. Het door landbouwgronden omgeven complex vormt een vanaf de

5.1.2e in het zicht vallend markant historisch erf met diverse bouwdelen, waaronder een T-vormige boerderij met afgewolfde zadeldaken (latere

aanbouwen zonder cultuurhistorische waarden), een vrijstaande schuur met een afgewolfd zadeldak, een hooiberg en enkele kleinere schuren. In de loop van de tijd onderging de boerderij een aantal wijzigingen. De jongere erfbebouwing heeft geen bijzondere waarde.

	Herfterlaan	bij5	Het bijbehorende pand is vervangen door nieuwbouw, maar de oude hekposten van De Belten bleven behouden. Het gaat om twee posten uit circa 1905, in oranje verblendsteen en met een dekplaat. Bij de toegang tot het terrein nemen ze een markante en in het oog vallende positie in.	□□

Cultuurhistorisch waardevol object

Adres: 5.1.2e

Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Het bijbehorende pand is vervangen door nieuwbouw, maar de oude hekposten van De Belten bleven behouden. Het gaat om twee posten uit circa 1905, in oranje verblendsteen en met een dekplaat. Bij de toegang tot het terrein nemen ze een markante en in het oog vallende positie in.

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

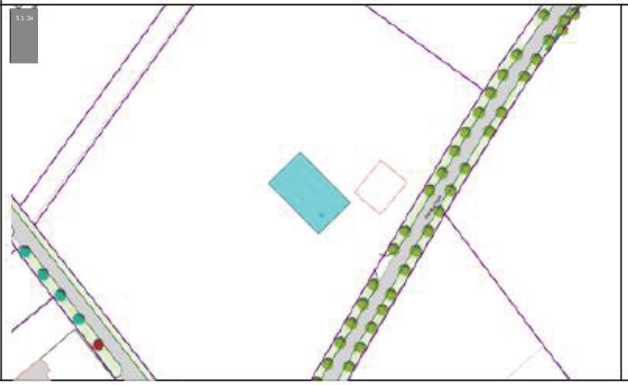
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

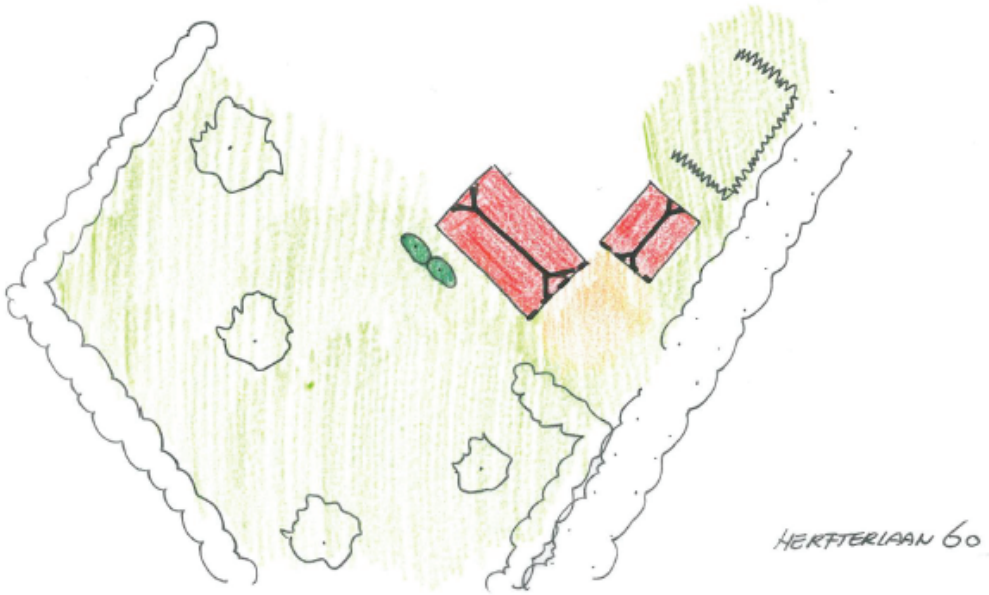
Karakterisering

Landschap Waardevol is de ligging van het agrarische erf in het kleinschalige landschap van Herfte, de ligging aan de laan. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de eenvoud van het ensemble en de inrichting van het achtererf, de weide aan de zijde en de omhaagde nutstuin aan de zijde. Waardevol zijn de knotlindes voor de gevel, de waaltjes op het achtererf. De beslotenheid doet afbreuk aan de kwaliteit van het ensemble. De solitairen in de weide geven een parkachtige sfeer. Het agrarische karakter gaat hierdoor verloren. Gebouwen Het hoofdvolume en het bijgebouw zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Waardevolle elementen zijn beide volumes en de vrijwel gesloten dakvlakken. Andere waardevolle elementen het karakteristieke materiaalgebruik, metselverband, en de gevelindeling van beide achtergevels.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, [redacted], eierweg, [redacted], Erfgenamenweg, Oude [redacted])	
Adres Kadastraal Bescherming	[redacted] Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de [redacted]. Het erf zelf is besloten door een aanplant van singels, losse bomen en struiken. De met eiken geflankeerde [redacted] versterkt deze besloten ligging. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume en een bijgebouw.	 

Erfstructuur	Het hoofdvolume, de boerderij is met de achtergevel georiënteerd op de Hefterlaan. De nok staat haaks op de weg. Een achtererf geeft toegang tot beide gebouwen op het erf. Het bijgebouw staat parallel aan de weg met de nok evenwijdig. Het achtererf is open. De kopgevels van boerderij en het bijgebouw zijn zichtbaar. Aan de zijden van het ensemble een weide en een nutstuin. Aan de voorzijde een siertuin.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdvolume is een boerderij van het hallenhuistype met bakstenen gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en een strook dakpannen aan de onderzijde. De nok is voorzien van rode nokvorsten. De achtergevel heeft een karakteristieke indeling met baanderdeuren, staldeuren en stalramen. De boerderij heeft aan de voorzijde een (latere) uitbouw. <u>Bijgebouw</u> De schuur heeft bakstenen gevels en een zadeldak met wolfseinden en een dekking met muldenpannen. Het bijgebouw heeft een woonfunctie met moderne raam- en deurpartij in de voorgevel en stalramen in de achtergevel. Het metselwerk is opnieuw gevoegd.		

ERFSCHETS



	Herfterlaan	65	Archief- en literatuuronderzoek leverde vooralsnog geen nadere informatie op over dit markant bij een spoorwegovergang gelegen pand. Mogelijk heeft het deel uitgemaakt van de bebouwing van het landgoed Valkenberg dat al wordt genoemd in 1841-1842. In zijn opzet en vormgeving wijst dit houten woonhuis op een laat 19de- vroeg 20ste-eeuwse oorsprong. Het pand heeft een samengestelde plattegrond en is deels één- deels tweelaags, met zadeldaken. Eenvoudig sierspant. In de late 20ste eeuw onderging het pand enige ingrijpende wijzigingen die onder meer tot een aanzienlijke vergroting van de bestaande bouwmassa hebben geleid.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle*:*

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Archief- en literatuuronderzoek leverde vooralsnog geen nadere informatie op over dit markant bij een spoorwegovergang gelegen pand. Mogelijk heeft het deel uitgemaakt van de bebouwing van het landgoed Valkenberg dat al wordt genoemd in 1841-1842. In zijn opzet en vormgeving wijst dit houten woonhuis op een laat 19de- vroeg 20ste-eeuwse oorsprong. Het pand heeft een samengestelde plattegrond en is deels één- deels tweelaags, met zadeldaken. Eenvoudig sierspant. In de late 20ste eeuw onderging het pand enige ingrijpende wijzigingen die onder meer tot een aanzienlijke vergroting van de bestaande bouwmassa hebben geleid. Zie voor nadere informatie Zwolle Monumentenmagazine 2018, Europese Naam en Faam in Zwolle, 5.1.2e.

De paters, die zich vooral inzetten voor studie en onderwijs, wijden het nieuwe kloostercomplex aan de heilige [redacted], de patroonheilige van scholieren en studenten en die van het vroegere Broerenklooster in de binnenstad. Het sober uitgevoerd nieuwe klooster kreeg een hoog boven de wijk oprijzende kerk in neogotische stijl. Het ontwerp voor de kerk en het klooster is het product van de samenwerking tussen de in Harlingen geboren architect [redacted] (1842-1917) en de Duitse architect [redacted] (1847-1939). Beide heren werden bijgestaan door pater [redacted] bouwkundige van de Belgische provincie van de Dominicaner orde. Uit de correspondentie over de bouw wordt niet duidelijk

Een houten huis uit het buitenland

In de periode daarna vinden we verrassend weinig buitenlandse namen in het Zwolse bouwmilieu. Het zijn vooral lokale architecten(families), die de bouwproductie voor hun rekening nemen. Wel werden enkele in het buitenland ontworpen houten huizen gebouwd, die als bouwpakket hier naartoe zijn gebracht. Zo bewoont de in Zwolle werkzame architect [redacted] z een huis dat in 1920 door een firma in Duitsland geleverd werd, waarschijnlijk de fa. Christoph & Unmack AG, uit Niesky. Al is dat niet zeker. Deze firma had een grote naam opgebouwd met houten prefab woningen. De woning heeft het uiterlijk van een Zwitsers chalet, als is het door de tijd wel wat aangepast en uitgebreid. Het Hogenhuis in Hattem is nog een tikkeltje eerder gebouwd. Deze prefab wo-



Duits houten huis als bouwpakket anno 1920 (Foto [redacted] z).



Duits houten huis als bouwpakket anno nu (Foto [redacted] f).

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

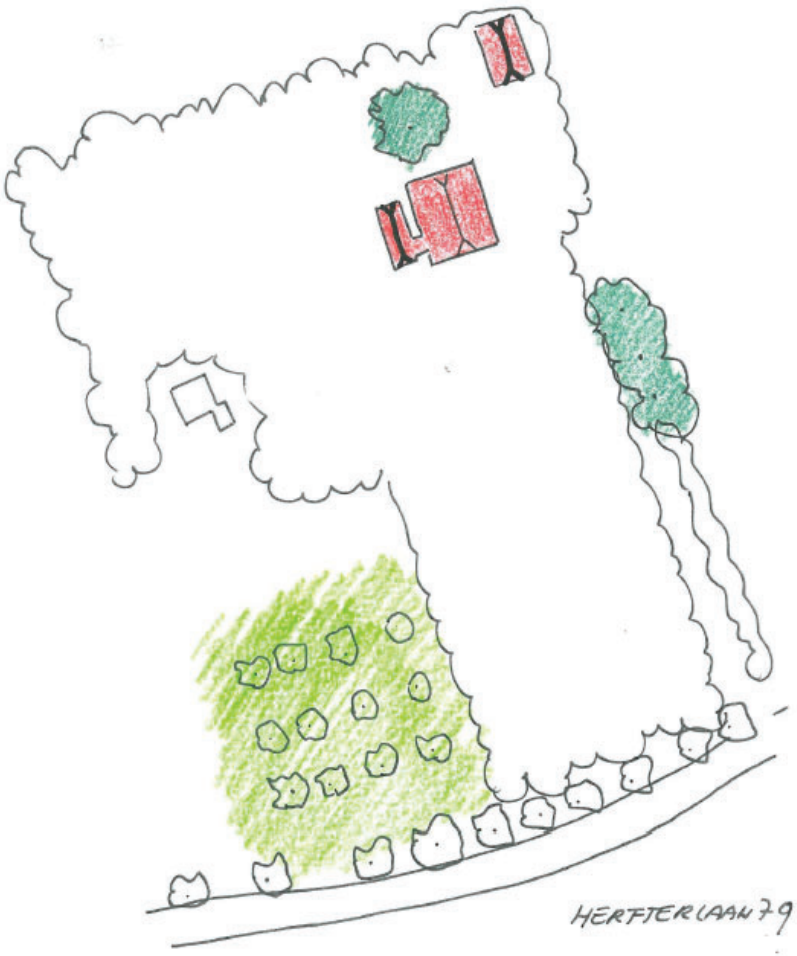
Karakterisering

Landschap Waardevol is de ligging van het erf in het kleinschalig landschap van Herfte. Waardevol is het zicht op het omringende open weidelandschap. Erfensemble en erfstructuur Waardevol zijn het hoofdvolume en de bijgebouwen als ensemble. Door de parkachtige besloten aanleg is het agrarische en streekeigen karakter verloren gegaan. De fruitgaard sluit wel aan bij het agrarische karakter. Enkele beuken zijn beeldbepalend, maar staan niet voldoende vrij om uit te groeien. Gebouwen De gebouwen zijn ook waardevol als afzonderlijk element. Van belang zijn de volumes van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, de materialisering en indeling van de gevels. Ook de gesloten dakvlakken van het bijgebouw parallel aan het hoofdgebouw en de achtergelegen schuur zijn waardevol.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding	
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, [redacted], eierweg, Heinoseweg, Enghamerweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)		
Adres Kadastraal Bescherming	[redacted] Geen		
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht		
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).		
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*			
Datering			
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de [redacted] en ingebed in een parkachtige aanleg van losse bomen, struiken, hagen en singels. Aan de wegzijde een fruitgaard. Het erf ligt op de overgang naar het open weidegebied. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, samengetrokken met een bijgebouw en twee losse bijgebouwen. De gebouwen zijn niet goed zichtbaar door de besloten ligging. Nabij het erf staat een hoogspanningsmast.		
Erfstructuur	Het hoofdvolume staat aan de achterzijde van het perceel en is met de voorzijde gericht op de weg, de nok haaks hierop. De stenen schuur staat parallel, naar achter, op de hoek van het perceel. Het erf is toegankelijk via een oprit aan de zijde. Het erf is ingeplant met bossage (bomen en struiken).		

Bebouwing	Hoofdvolume Het hoofdvolume, een bescheiden boerderij van het hallenhuistype, heeft bakstenen gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en later aangebrachte, aangekapte, halfronde dakkapellen. Bijgebouwen Het hoofdgebouw is met een tussenlid verbonden aan een kleine, parallel gesitueerde schuur met een rieten dak en rode nokvorsten. De schuur verder achterop het erf heeft bakstenen gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en rode nokvorsten. De kopse gevel heeft baanderdeuren en de zijgevel stalramen. Boven een ongeschilderde plint is de gevel wit geschilderd. De kleine schuur of bakhuisje heeft een rood pannen dak met de nok haaks op die van het hoofdvolume.		
Beplanting en water	Het erf is op een parkachtige wijze ingericht met een grote siertuin en beeldentuin. Door de aanplant zijn de gebouwen niet goed zichtbaar. Langs de oprit staat een rij met berken en vliegdennen. Aan deze zijde staan ook enkele beuken. Op het achtererf een eik. Langs de weg een fruitgaard.		
WAARDERING	Landschap Waardevol is de ligging van het erf in het kleinschalig landschap van Herfte. Waardevol is het zicht op het omringende open weidelandschap. Erfensemble en erfstructuur Waardevol zijn het hoofdvolume en de bijgebouwen als ensemble. Door de parkachtige besloten aanleg is het agrarische en streekeigen karakter verloren gegaan. De fruitgaard sluit wel aan bij het agrarische karakter. Enkele beuken zijn beeldbepalend, maar staan niet voldoende vrij om uit te groeien. Gebouwen De gebouwen zijn ook waardevol als afzonderlijk element. Van belang zijn de volumes van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, de materialisering en indeling van de gevels. Ook de gesloten dakvlakken van het bijgebouw parallel aan het hoofdgebouw en de achtergelegen schuur zijn waardevol.		

ERFSCHETS



Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

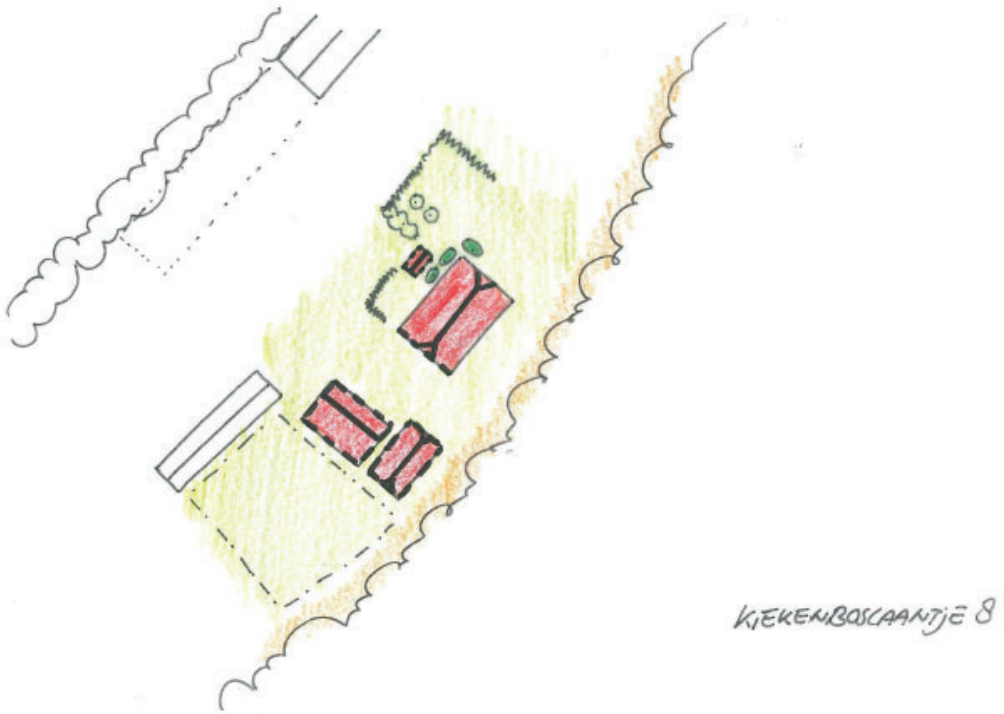
Karakterisering

Landschap De ligging van dit kleinschalige agrarische erf in Veldhoek, een omgeving van villa's met tuinaanleg, is zeer waardevol. De zandweg is waardevol als element. Erfensemble en erfstructuur De eenvoudige inrichting, de indeling in een voor- en achtererf, de transparantie van het erf, de halverharding is streekeigen en daarmee waardevol. De verzorgdheid en gaafheid draagt zeer bij aan deze waarde. De huidige beplanting past bij het tijdsbeeld van de jaren'60 (wijziging boerderij). Waardevol zijn de knotlindes op de hoek van de boerderij. Gebouwen Het hoofdvolume, de twee schuren en het bakhuis zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Waardevol zijn verder het volume het karakteristieke materiaalgebruik van de drie gebouwen, de gevels van de bijgebouwen, de achtergevel van het hoofdvolume en de nagenoeg gesloten dakvlakken. De grote schuur aan de zijde (deels afgebroken) van het erf doet afbreuk aan het erfensemble.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, Kiekenboslaantje, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e eierweg, 5.1.2e, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude 5.1.2e 5.1.2e	
Adres Kadastraal Bescherming	**Kiekenboslaantje 8** B 05984 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan het onverharde Kiekenboslaantje in Veldhoek. Het landschap is besloten door lanen, bossages, bomenrijen, losse bomen en de beplanting van villatuinen. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een bakhuis en twee houten schuren. Het erf is heel transparant van opzet. Aan de zijde noordwest zijde van het erf staan twee lage schuren. Vermoedelijk horen deze bij het erf. Eén schuur is gedeeltelijk afgebroken.	 

Beplanting en water	Een bescheiden siertuin met gazon en borders aan de voorzijde en zijde, passend bij de jaren'60 (vermoedelijk gewijzigd bij de gevelwijzigingen van de boerderij). Bijzonder zijn de knotlindes op de hoek van de boerderij. Aan deze zijde ligt ook een kleine nutstuin met fruitbomen (middelstam: komt ook meer voor in de jaren'60). Een weitje op het achtererf en voor de boerderij. Stenen langs het zandpad op de overgang naar de tuin. Een halfverharding op het achtererf van aangestampte grond met fijn puin. Grint en stenen rond de boerderij. Erfscheidingen van palen met draad en gaas.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> De ligging van dit kleinschalige agrarische erf in Veldhoek, een omgeving van villa's met tuinaanleg, is zeer waardevol. De zandweg is waardevol als element. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> De eenvoudige inrichting, de indeling in een voor- en achtererf, de transparantie van het erf, de halverharding is streekeigen en daarmee waardevol. De verzorgdheid en gaafheid draagt zeer bij aan deze waarde. De huidige beplanting past bij het tijdsbeeld van de jaren'60 (wijziging boerderij). Waardevol zijn de knotlindes op de hoek van de boerderij. <u>Gebouwen</u> Het hoofdvolume, de twee schuren en het bakhuis zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Waardevol zijn verder het volume het karakteristieke materiaalgebruik van de drie gebouwen, de gevels van de bijgebouwen, de achtergevel van het hoofdvolume en de nagenoeg gesloten dakvlakken. De grote schuur aan de zijde (deels afgebroken) van het erf doet afbreuk aan het erfensemble.		

ERFSCHETS



KIEKENBOSCAANTJE 8

	Kiekeboslaantje	16	Op de hoek van het Kiekeboslaantje en de Gooseveldweg gelegen villaatje uit circa 1900, uitgevoerd in een historiserende trant. Eénlaags opzet met dakhuis, zadeldaken en vensters met luiken. Samengestelde plattegrond. Bijbehorend smeedijzeren toegangshek. Markante en in het oog vallende hoekligging in een bijbehorende tuin. Van architectuurhistorisch belang en met belangrijke beeldwaarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Zeer hoge waarde

Karakterisering

Op de hoek van het Kiekeboslaantje en de 5.1.2e gelegen villaatje uit circa 1900, uitgevoerd in een historiserende trant. Eénlaags opzet met dakhuis, zadeldaken en vensters met luiken. Samengestelde plattegrond. Bijbehorend smeedijzeren toegangshek. Markante en in het oog vallende hoekligging in een bijbehorende tuin. Van architectuurhistorisch belang en met belangrijke beeldwaarde.

	Kuyerhuislaan	1-1a	Markant bij een bocht in de Kuyerhuislaan gelegen hallehuisboerderij met bijbehorende schuur, beide bouwdelen onder een afgewolfd zadeldak en met een rechthoekige plattegrond. Tussenliggend verbindingslid. Dit complex dateert uit 1933 en is redelijk gaaf bewaard gebleven. Karakteristiek voorbeeld van boerderijbouw uit het interbellum. Waardevol historisch ensemble, dat van architectuurhistorische betekenis is.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Markant bij een bocht in de 5.1.2e gelegen hallehuisboerderij met bijbehorende schuur, beide bouwdelen onder een afgewolfd zadeldak en met een rechthoekige plattegrond. Tussenliggend verbindingslid. Dit complex dateert uit 1933 en is redelijk gaaf bewaard gebleven. Karakteristiek voorbeeld van boerderijbouw uit het interbellum. Waardevol historisch ensemble, dat van architectuurhistorische betekenis is.

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

	Kuyerhuislaan	5	Ruim opgezette villa uit circa 1850, te Herfte schuin tegenover de Israëlitische begraafplaats gelegen. Het pand is uitgevoerd in een bescheiden eclectische trant. Samengestelde plattegrond, twee bouwlagen, afgeplatte schilddaken. De gevels zijn op de hoeken geleed met eenvoudige lisenen. In de loop van de tijd vonden diverse (historische) verbouwingen plaats. Koetshuis uit omstreeks 1890. Van belangrijke architectuurhistorische waarde. Hoge beeld- en ensemblewaarde, zeker ook vanwege het historisch-ruimtelijke beeld van het betreffende deel van de Kuyerhuislaan.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Zeer hoge waarde

Karakterisering

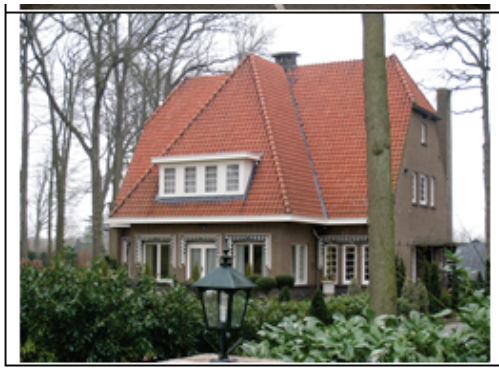
Ruim opgezette villa uit circa 1850, te Herfte schuin tegenover de Israëlitische begraafplaats gelegen. Het pand is uitgevoerd in een bescheiden eclectische trant. Samengestelde plattegrond, twee bouwlagen, afgeplatte schilddaken. De gevels zijn op de hoeken geleed met eenvoudige lisenen. In de loop van de tijd vonden diverse (historische) verbouwingen plaats. Koetshuis uit omstreeks 1890. Van belangrijke architectuurhistorische waarde. Hoge beeld- en ensemblewaarde, zeker ook vanwege het historisch-ruimtelijke beeld van het betreffende deel van de 5.1.2e .

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

	Kuyerhuislaan	9	In Herfte gelegen en ruim opgezette villa uit 1930, uitgevoerd in een zakelijke trant, mogelijk naar een ontwerp van P.A. Lankhorst. Het pand heeft een expressieve en met rode pannen gedekte kap met wolfeinden. Samengestelde plattegrond, één bouwlaag, bakstenen gevels en hoge schoorsteen. Zowel vanaf de Kuyerhuislaan als het Kiekeboslaantje neemlt dit in een ruime tuin gelegen object een in het oog vallende positie in, met hoge beeldwaarde. Tevens van architectuurhistorisch belang.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Zeer hoge waarde

Karakterisering

In Herfte gelegen en ruim opgezette villa uit 1930, uitgevoerd in een zakelijke trant, mogelijk naar een ontwerp van 5.1.2e. Het pand heeft een expressieve en met rode pannen gedekte kap met wolfeinden. Samengestelde plattegrond, één bouwlaag, bakstenen gevels en hoge schoorsteen. Zowel vanaf de 5.1.2e als het Kiekeboslaantje neemlt dit in een ruime tuin gelegen object een in het oog vallende positie in, met hoge beeldwaarde. Tevens van architectuurhistorisch belang.

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

	Kuyerhuislaan	14T	Trafohuisje dat zich te Herfte vlakbij de Israëlitische begraafplaats bevindt, schuin tegenover de Gooseveldweg. Het object dateert uit omstreeks 1935, en bestaat uit een éénlaags huisje met een rechthoekige plattegrond en een schilddak dat met losanges is gedekt. Dit laatste is voor een dergelijk huisje tamelijk uitzonderlijk. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorische en beeldbepalende waarde. Als onderdeel van een strook met historische bebouwing is er bovendien sprake van ensemblewaarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Trafohuisje dat zich te Herfte vlakbij de Israëlitische begraafplaats bevindt, schuin tegenover de 5.1.2e. Het object dateert uit omstreeks 1935, en bestaat uit een éénlaags huisje met een rechthoekige plattegrond en een schilddak dat met losanges is gedekt. Dit laatste is voor een dergelijk huisje tamelijk uitzonderlijk. Gaaf bewaard gebleven karakter. Van architectuurhistorische en beeldbepalende waarde. Als onderdeel van een strook met historische bebouwing is er bovendien sprake van ensemblewaarde.

	Kuyerhuislaan	19	Markant op de hoek van het Roodhuizerpad gelegen T-boerderij uit het midden van de 19de eeuw, met bijbehorende vrijstaande schuur. Recent gerenoveerd en deels vernieuwd. De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en pannengedekte daken. Op het voorhuis een schilddak, verder een afgewolfd zadeldak. Rechthoekige schuur met een afgewolfd zadeldak met rietdekking. Door zijn locatie vertegenwoordigt het complex belangrijke beeldwaarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Markant op de hoek van het 5.1.2e gelegen T-boerderij uit het midden van de 19de eeuw, met bijbehorende vrijstaande schuur. Recent gerenoveerd en deels vernieuwd. De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en pannengedekte daken. Op het voorhuis een schilddak, verder een afgewolfd zadeldak. Rechthoekige schuur met een afgewolfd zadeldak met rietdekking. Door zijn locatie vertegenwoordigt het complex belangrijke beeldwaarde.

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

	Kuyerhuislaan	22-24-26	De Kuyerhuislaan in Berkum-Veldhoek heette vroeger de Watersteeg, tot 1967 deel uitmakende van het Zwollerkerspel. De hier nog steeds landelijk gelegen villa Huize De Helmhorst dateert uit de vroege 20ste eeuw en is gebouwd i.o.v. mr. M.J. Zebinden-Baggerman. In 1929 verkocht aan J.C. Berk uit Kampen, directeur van de B.K.-fabriek, die het pand liet verbouwen. Later eigendom van de familie Sollewijn Gelpke die het huis rond 1980 liet vergroten. Tweelaags opzet met roodgedekte schilddaken. Bijbehorend boerderijcomplex uit circa 1935. De boerderij is opgezet volgens het T-type, met één bouwlaag, een schilddak (voorhuis) en een afgewolfd zadeldak (deel).Gaaf bewaard gebleven ensemble dat van architectuur- en cultuurhistorisch belang is, als een belangrijke verwijzing naar de oude landgoedcultuur in het Zwolse buitengebied.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Zeer hoge waarde

Karakterisering

De 5.1.2e in Berkum-Veldhoek heette vroeger de Watersteeg, tot 1967 deel uitmakende van het Zwollerkerspel. De hier nog steeds landelijk gelegen villa Huize De Helmhorst dateert uit de vroege 20ste eeuw en is gebouwd i.o.v. 5.1.2e. In 1929 verkocht aan 5.1.2e uit Kampen, directeur van de B.K.-fabriek, die het pand liet verbouwen. Later eigendom van de familie 5.1.2e die het huis rond 1980 liet vergroten. Tweelaags opzet met roodgedekte schilddaken. Bijbehorend boerderijcomplex uit circa 1935. De boerderij is opgezet volgens het T-type, met één bouwlaag, een schilddak (voorhuis) en een afgewolfd zadeldak (deel).Gaaf bewaard gebleven ensemble dat van architectuur- en cultuurhistorisch belang is, als een belangrijke verwijzing naar de oude landgoedcultuur in het Zwolse buitengebied.

	Kuyerhuislaan	33-33a	Aan een aftakking van de Kuyerhuislaan gelegen hallehuisboerderijtje uit circa 1870, met een afgewolfd zadeldak en vensters met luiken en veelruits ramen. Rechthoekige plattegrond en één bouwlaag. Enige vernieuwingen. Het erf neemt een markante positie in, binnen het hoevenlandschap direct ten zuiden van de bebouwde kom van Berkum. Belangrijke beeld- en ensemblewaarde, zeker ook in combinatie met de nabijgelegen boerderijen.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Aan een aftakking van de 5.1.2e gelegen hallehuisboerderijtje uit circa 1870, met een afgewolfd zadeldak en vensters met luiken en veelruits ramen. Rechthoekige plattegrond en één bouwlaag. Enige vernieuwingen. Het erf neemt een markante positie in, binnen het hoevenlandschap direct ten zuiden van de bebouwde kom van Berkum. Belangrijke beeld- en ensemblewaarde, zeker ook in combinatie met de nabijgelegen boerderijen.

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

BAG-ID verblijfsobject: 5.1.2e

X-coördinaat:

Y-coördinaat:

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

	Kuyerhuislaan	bij 33	Aan het doorgaande tracé bij de aftakking richting de boerderij op de nrs. 33-33a bevinden zich deze historische toegangsposten van het verdwenen huis Vechterdam. Dit huis is reeds in 1873 gesloopt. De twee als gecanneleerde zuilen uitgevoede posten dateren vermoedelijk uit omstreeks 1800. Ze zijn een belangrijke verwijzing naar één van de verdwenen buitenplaatsen in de omgeving van Berkum.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

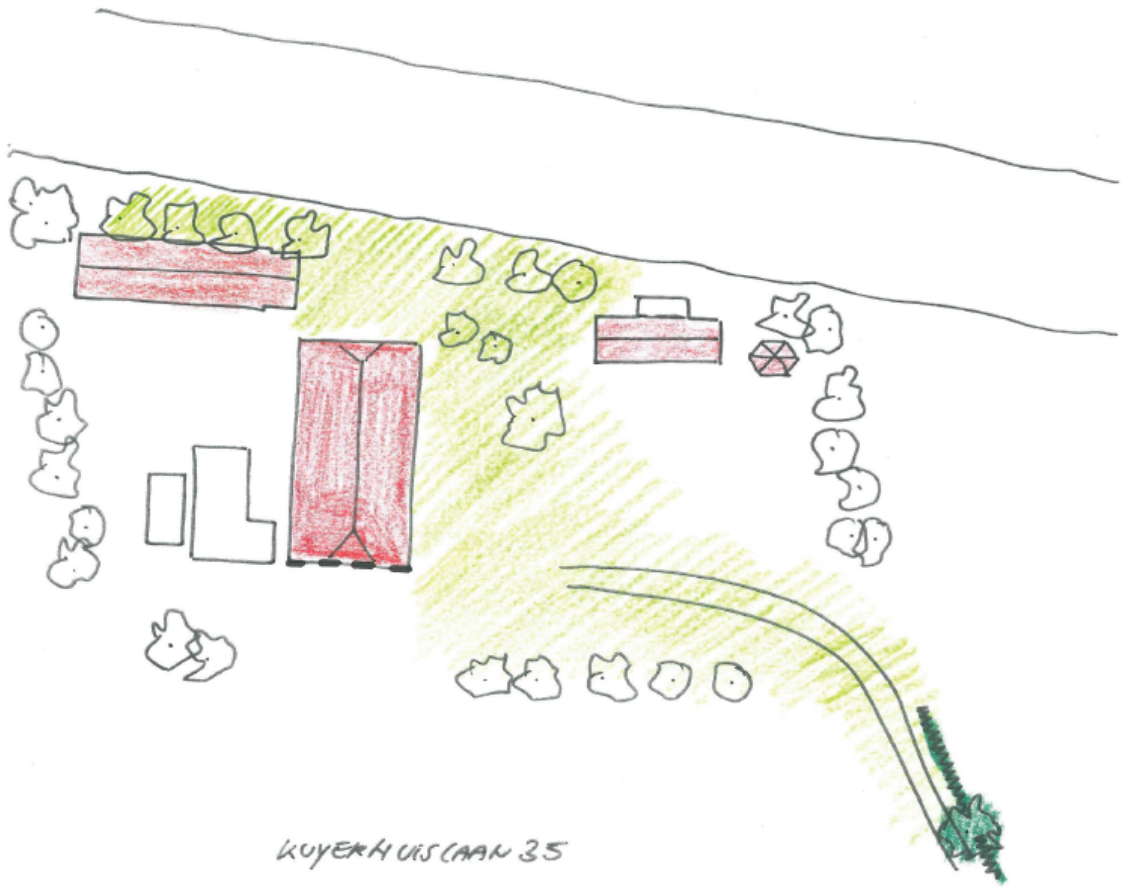
Karakterisering

Landschap Het erf is zeer waardevol als ‘agrarisch’ erf in de stadsrand van Zwolle. Waardevol is het reliëfrijke, kleinschalige landschap, de verhoogde ligging van het erf aan de Nieuwe Vecht. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw met bijgebouwen. Waardevol is de eenvoud van de inrichting met grote grasvlakken aan de zijde, een kleine fruitgaarde. De siertuin is relatief bescheiden en ligt voor de voorgevel van de boerderij. Waardevol is de beplanting van losse bomen op het erf en de haag langs de toerit. Deze aanplant versterkt de kleinschaligheid van het landschap. Het erf is niet goed genoeg zichtbaar om de waarde van de bomen op zich te bepalen. Door een aanplant aan alle zijden is de structuur van een voor- en achtererf minder herkenbaar. Het agrarische, streekeigen karakter is hierdoor gedeeltelijk verloren gegaan. De beplanting bestaat wel uit streekeigen soorten. Gebouwen Het hoofdgebouw, de kapschuren en de hooiberg vormen een waardevol ensemble. Het hoofdgebouw is waardevol als afzonderlijk volume. Waardevolle element is de achtergevel.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** ([redacted], [redacted], [redacted], Kiekenbo[redacted]tje, [redacted], [redacted], [redacted], eierweg, [redacted] Erfgenamenweg, Oude [redacted], Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	[redacted] Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2013 2013 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering	Vermoedelijk ouder erf en boerderij	
Erfensemble	Het ensemble is, iets verhoogd, gelegen aan de oostrand van de stad Zwolle, ten zuiden van Berkum. Het erf ligt op de rand van een zandrug aan de Nieuwe Vecht. Het dal van de Westervekldsche Aa ligt ten westen. Het erf draagt de naam Vechterdam. Het landschap is reliëfrijk en kleinschalig. Meerdere erven liggen verspreid bijeen waarvan enkele beeldbepalend zijn. Het erf is gelegen aan een doodlopende weg (eigen weg). Het erf is aan alle zijden ingebed in beplanting van bomen en struiken. Het erfensemble is slecht zichtbaar vanaf de openbare weg. Het ensemble bestaat uit een hoofdgebouw, kapschuur, schuur, kippenschuur, hooiberg en enkele kleine schuurtjes.	 

Erfstructuur	De boerderij is met de voorzijde gericht op de Nieuwe Vecht. Aan de westzijde staan diverse klein schuren. Aan de oostzijde een kleine schuur met hooiberg. Aan de oostzijde van de boerderij ligt een grasveld. Nabij het water een kleine fruitgaarde. De toegangsweg is beplant met enkele losse bomen en een haag. De toegang wordt gemarkeerd door witte pilaren met de naam 'Vechterdam'.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Langhuisboerderij met bakstenen gevel en een zadeldak met donkere pannen en wolfseinden. De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een segmentboogvormige baandeuren met een stalraam en staldeur aan weerszijden. De zijgevel is verbouwd en voorzien van grotere vensters en een glaspui in het woongedeelte. In het dak is een reeks dakvensters aangebracht. <u>Kapschuur</u> Lange kapschuur met houten geveldelen en golfplaten dakdekking. <u>Kapschuur</u> Moderne houten kapschuur. <u>Kippenschuur</u> Golfplaten kippenschuur met deel houten wanden. <u>Hooiberg</u> Zeskantige hooiberg met golfplaten dekking.		

ERFSCHETS



	Kuyerhuislaan	bij 50	Waar de Kuyerhuislaan aansluit op de Tussen de Verlaten bleef op het terrein van Kuyerhuislaan 50 dit gietijzeren tekstbord bewaard, dat vermoedelijk uit omstreeks 1875 dateert en deel uitmaakte van het terrein van de verdwenen boerderij Catharina Hove of Catharinahoeve (hier nu een laat 20ste-eeuwse villa). Mogelijk gegoten door de bekende Zwolse ijzergieterij van Wispelweij. De tekst op het bord maant de passant om het terrein niet te betreden. Van cultuurhistorisch belang.	□□

Cultuurhistorisch waardevol object

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Waar de 5.1.2e aansluit op de Tussen de Verlaten bleef op het terrein van 5.1.2e dit gietijzeren tekstbord bewaard, dat vermoedelijk uit omstreeks 1875 dateert en deel uitmaakte van het terrein van de verdwenen boerderij Catharina Hove of Catharinahoeve (hier nu een laat 20ste-eeuwse villa). Mogelijk gegoten door de bekende Zwolse ijzergieterij van Wispelweij. De tekst op het bord maant de passant om het terrein niet te betreden. Van cultuurhistorisch belang.

	Maatgravenweg/Hooiweg	z.n.	Over de Overijsselsche Vecht, vlakbij Berkum gelegen spoorbrug, dichtbij de Maatgravenweg. De brug is in 1867 gebouwd, en maakt deel uit van de spoorverbinding Zwolle-Meppel. Tijdens de Tweede Wereldoorlog opgeblazen, en daarna hersteld met gebruikmaking van brugrestanten die van elders afkomstig waren. In 1993 deels vernieuwd met een moderne stalen brug. Aan de oorspronkelijke opzet als een kraanbrug herinneren de twee dicht bij elkaar geplaatste pijlers middenin de rivier.	

Adres:

5.1.2e

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Foto	Adres		Karakteristiek	Waarde
	Sorghvlietweg	6-8	Boerderijcomplex uit omstreeks 1905. De boerderij is gelegen tegen de achtergrond van de bosrijke omgeving van Herfte. Opgezet volgens het T-huistype, met een voorhuis met een pannengedekt schilddak, één bouwlaag en onder segmentbogen gevatte vensters. De bogen zijn in kleurige verblendsteen gemetseld. Gaaf bewaard gebleven karakter. Combinatie met enkele leilinden en een forse solitair. Architectuurhistorisch van belang en met beeldwaarde. De jongere erfbebouwing heeft geen bijzondere waarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Boerderijcomplex uit omstreeks 1905. De boerderij is gelegen tegen de achtergrond van de bosrijke omgeving van Herfte. Opgezet volgens het T-huistype, met een voorhuis met een pannengedekt schilddak, één bouwlaag en onder segmentbogen gevatte vensters. De bogen zijn in kleurige verblendsteen gemetseld. Gaaf bewaard gebleven karakter. Combinatie met enkele leilinden en een forse solitair. Architectuurhistorisch van belang en met beeldwaarde. De jongere erfbebouwing heeft geen bijzondere waarde.

Wijthmen en Zalne

Buitengebied Wijthem/Zalné

- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e

Lijst met Rijks- en gemeentelijke monumenten

- 5.1.2e (Boschwijk koetshuis = RM 528230)
- 5.1.2e (Boschwijk tuin- en parkaanleg = RM 528225)
- 5.1.2e (Boschwijk prieel = RM 528226)
- 5.1.2e (Boschwijk hek hoofdentree = RM 528227)
- 5.1.2e (Boschwijk hek rechtertoegang = RM 528228)
- 5.1.2e (Boschwijk leeuwen = RM 528229)
- 5.1.2e (Boschwijk hek koetshuis = RM 528231)
- 5.1.2e (Boschwijk moestuinmuur = RM 528232)
- 5.1.2e (Boschwijk koude bakken = RM 528233)
- 5.1.2e (Boschwijk hoofdgebouw = RM 528224)
- 5.1.2e (Soeslo parkaanleg = RM 527187)
- 5.1.2e (Soeslo hoofdhuis = RM 527188)

- 5.1.2e (Soeslo koetshuis/dienstwoning = RM 527189)
- 5.1.2e (Soeslo hooiberg I = RM 527191)
- 5.1.2e (Soeslo hooiberg II = RM 527192)
- 5.1.2e (Soeslo tuinmuur en schuurtje = RM 527193)
- 5.1.2e (Soeslo tuinmuur II = RM 527194)
- 5.1.2e (Soeslo kweekbak = RM 527195)
- 5.1.2e (Soeslo boerderij = RM 527190)
- 5.1.2e (café De Mol = RM 41913)
- 5.1.2e (buitenplaats De Horte = RM 530069)
- 5.1.2e (boerderij = RM 41905)

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Landschap Waardevol is de verhoogde ligging in het open weidelandschap (vermoedelijk oude plek). Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de eenvoud van het erf, het ensemble van hoofdgebouw met bijgebouwen. Waardevol zijn de solitairen op het voor- en achtererf. De nieuwe woning naast de boerderij doet afbreuk aan het ensemble. Gebouwen Waardevol is het volume van het hoofdgebouw met gesloten dakvlakken. Het volume en het gesloten dakvlak van de schuur zijn eveneens waardevol.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, 5.1.2e, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude 5.1.2e, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	5.1.2e AB 00207 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering	Vermoedelijk ouder erf en boerderij	
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan een doodlopende zijtak van de Eierweg. Het ensemble is slecht zichtbaar door de aanwezigheid van een burgerwoning aan de westzijde van het erf en door de hoge beplanting op het erf zelf. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume (op een terp gelegen), een kleinere schuur en een kapschuur. De beplanting bestaat uit enkele markante solitairen, enkele fruitbomen, singels, (sier)struiken, hagen en gras. Het erf is verknoopt met het landschap door de perceelsbeplanting van knotwilgen en singels.	

Erfstructuur	Het hoofdvolume, de boerderij, staat met de achtergevel naar de weg. De kleinere schuur staat parallel, vlak tegen de boerderij. Aan de weg staat een kapschuur met de nokrichting parallel aan de weg. Het erf is toegankelijk vanaf de achterzijde via een slingerende klinkerweg. Het erf is zeer sober ingericht. Een siertuin (voor- en achtererf) is niet herkenbaar aanwezig. Aan de oostzijde ligt een open weide, vermoedelijk een fruitgaard. Op het achtererf staan enkele sierstruiken.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdvolume heeft een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en gesloten dakvlakken. <u>Schuur</u> De schuur heeft eveneens een pannen dak en is middels een nieuw tussenlid verbonden met het hoofdvolume. <u>Kapschuur</u> De kapschuur is gedekt met rode pannen. De gevels bestaan uit betonplaten.		

Beplanting en water	Het voorerf en de zijde van het erf zijn besloten door solitaire bomen waaronder verschillende eiken, een vliegden en eik. Een kastanje, beuk en walnoot op het achtererf.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de verhoogde ligging in het open weidelandschap (vermoedelijk oude plek). <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is de eenvoud van het erf, het ensemble van hoofdgebouw met bijgebouwen. Waardevol zijn de solitairen op het voor- en achtererf. De nieuwe woning naast de boerderij doet afbreuk aan het ensemble. <u>Gebouwen</u> Waardevol is het volume van het hoofdgebouw met gesloten dakvlakken. Het volume en het gesloten dakvlak van de schuur zijn eveneens waardevol.		

ERFSCHETS



	Erfgenamenweg	12	Dit boerenerf ligt op enige afstand van de openbare weg en maakt deel uit van de verspreide agrarische bebouwing in het buitengebied van Wijthmen. Het gaat om een T-boerderij uit omstreeks 1875, waarvan de deel op de weg is gericht. De boerderij is éénlaags en heeft afgewolfde zadeldaken met rietdekking. Middenlangsdeel met brede inrit en opzij gelegen staldeuren. Op het erf bevinden zich enkele vrijstaande historische bijgebouwen, waaronder een hooiberg. Waardevol historisch erf met beeldwaarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Dit boerenerf ligt op enige afstand van de openbare weg en maakt deel uit van de verspreide agrarische bebouwing in het buitengebied van Wijthmen. Het gaat om een T-boerderij uit omstreeks 1875, waarvan de deel op de weg is gericht. De boerderij is éénlaags en heeft afgewolfde zadeldaken met rietdekking. Middenlangsdeel met brede inrit en opzij gelegen staldeuren. Op het erf bevinden zich enkele vrijstaande historische bijgebouwen, waaronder een hooiberg. Waardevol historisch erf met beeldwaarde.

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

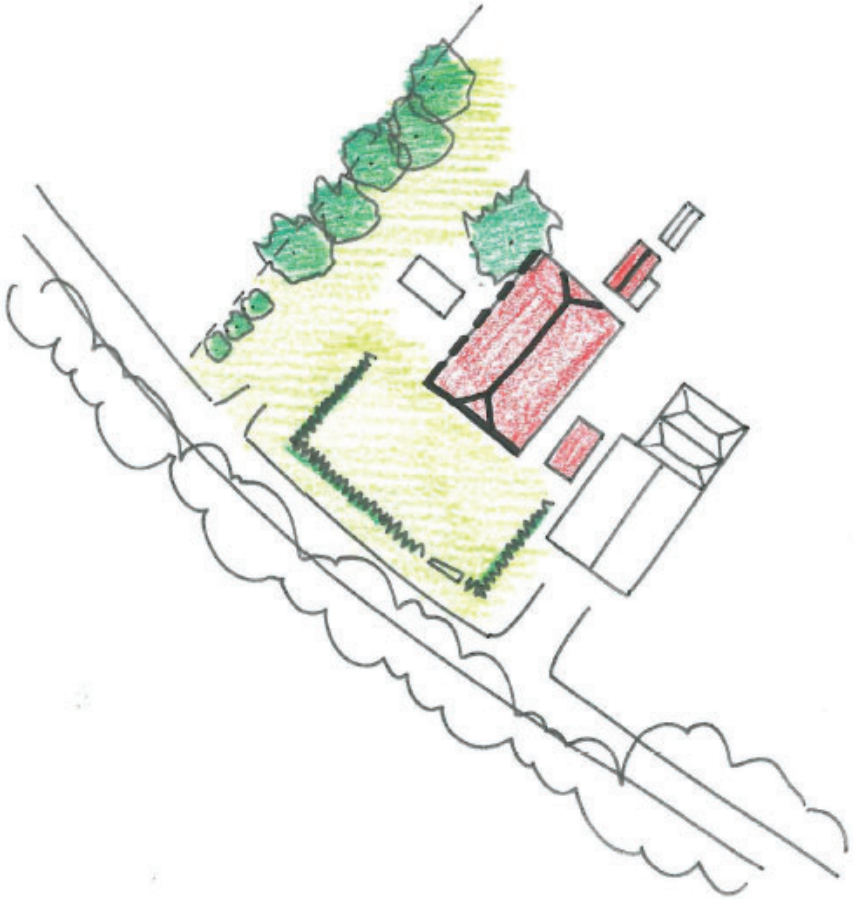
Landschap Waardevol is de ligging van het erf in de dorpsrand, omgeven door weiden. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de erfstructuur van een voor- en achtererf, de rij met monumentale eiken aan de zijde van het erf, de solitaire linde en de haag van liguster. Deze structuur en type beplanting is streekeigen. Het agrarische karakter is gedeeltelijk verloren gegaan door de grote siertuin aan de voorzijde. Door de plaatsing van de nieuwe stenen schuur is het zicht op de boerderij vanaf de noordzijde verloren gegaan. Gebouwen Waardevol is het hoofdvolume, de boerderij, samen met de bijgebouwen en vooral het schuurtje of bakhuisje erachter. Waardevolle elementen van het hoofdvolume zijn de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kap met riet en traditionele details zoals de windveren. Waardevolle elementen van het bakhuisje zijn de hoofdvorm, het materiaalgebruik zoals de kap met rietdekking.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** ([redacted] - [redacted], Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, [redacted], Herfterlaan, eierweg, [redacted] Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	[redacted]**0 – 20a** AB 00394 en 00690 en 00691 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de Erfgenamenweg aan de rand van het dorp. De beplanting op het erf is vrij transparant. Aan de zuidoostzijde een rij met monumentale eiken. Aan de voorzijde een siertuin, omhaagd. Het erf wordt begrensd door weiden. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een stenen schuur, een kapschuur en enkele kleine schuurtjes, (voormalig bakhuisje achter de boerderij) Langs de (paarden)weiden een hekwerk met palen en latwerk.	

Erfstructuur	Het hoofdvolume staat met de voorzijde naar de weg. Een stenen schuur parallel, geplaatst voorbij de voorgevel van de boerderij, twee kleine schuurtjes haaks hierop, een kapschuur in het verlengde van de boerderij alsook twee kleine schuurtjes achter de boerderij. Voor de boerderij een omhaagde siertuin. Aan de zuidoostzijde een bomenrij. Het erf heeft één toegang. Ook de schuur aan de noordwestzijde is vanaf de weg te bereiken.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> De boerderij van het hallenhuistype heeft gevels van donkerrode baksteen en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en rode nokvorsten. De voorgevel is voorzien van vensters met smalle luiken en gedecoreerde windveren. In het rechter dakvlak is een reeks daklichten aangebracht, in het linker een aangekapte dakkapel. <u>Bijgebouwen</u> De grote schuur parallel aan de boerderij heeft bakstenen gevels en houten beschot in de voorgevel en een zadeldak met golfplaten. De zijgevels hebben vier stalramen op rij. De houten schuur (tuinhuisje of vm. kippenhok) hiertussen is groen geschilderd en heeft een zadeldak. De twee kleine schuren achter de grote schuur hebben bakstenen gevels en golfplaat op het zadeldak. Het bijgebouwtje (bakhuisje) achter de boerderij heeft een zadeldak met rietdekking.		

Beplanting en water	Aan de oostzijde een rij met monumentale eiken in het gras. Een rij met bessenstruiken langs de toerit van het erf. Een solitaire linde op het zijerf. Een grote siertuin voor de gevel omhaagd met liguster en een klein houten hekje. In de tuin een prunus, bolesdoorn, sierborders en gazon. Een wit houten sierhekwerk aan de voorzijde.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging van het erf in de dorpsrand, omgeven door weiden. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is de erfstructuur van een voor- en achtererf, de rij met monumentale eiken aan de zijde van het erf, de solitaire linde en de haag van liguster. Deze structuur en type beplanting is streekeigen. Het agrarische karakter is gedeeltelijk verloren gegaan door de grote siertuin aan de voorzijde. Door de plaatsing van de nieuwe stenen schuur is het zicht op de boerderij vanaf de noordzijde verloren gegaan. <u>Gebouwen</u> Waardevol is het hoofdvolume, de boerderij, samen met de bijgebouwen en vooral het schuurtje of bakhuisje erachter. Waardevolle elementen van het hoofdvolume zijn de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kap met riet en traditionele details zoals de windveren. Waardevolle elementen van het bakhuisje zijn de hoofdvorm, het materiaalgebruik zoals de kap met rietdekking.		

ERFSCHETS



ERFGENAAMWEG
20-22

	Erfgenamenweg	27	In het buitengebied van Wijthmen gelegen boerderijtje uit circa 1875, opgezet volgens het T-type, met schild- en afgewolfde zadeldaken met rietdekking. Bakstenen gevels. Het evenwijdig aan de openbare weg gelegen voorhuis heeft een asymmetrische voorgevelindeling. Vensters met strekken en luiken. Ingrijpend gerenoveerd, maar met behoud van het authentieke karakter. Van architectuurhistorische waarde en van beeldwaarde.	

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

In het buitengebied van Wijthmen gelegen boerderijtje uit circa 1875, opgezet volgens het T-type, met schild- en afgewolfde zadeldaken met rietdekking. Bakstenen gevels. Het evenwijdig aan de openbare weg gelegen voorhuis heeft een asymmetrische voorgevelindeling. Vensters met strekken en luiken. Ingrijpend gerenoveerd, maar met behoud van het authentieke karakter. Van architectuurhistorische waarde en van beeldwaarde.

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

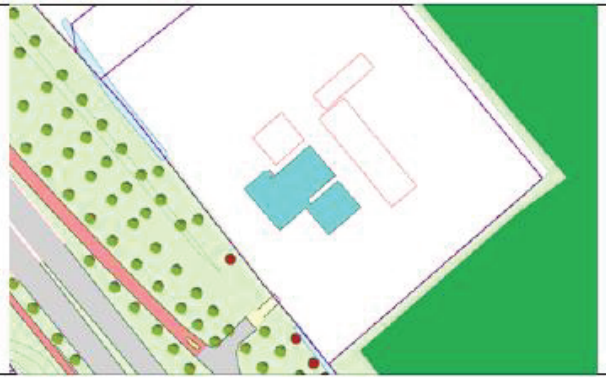
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

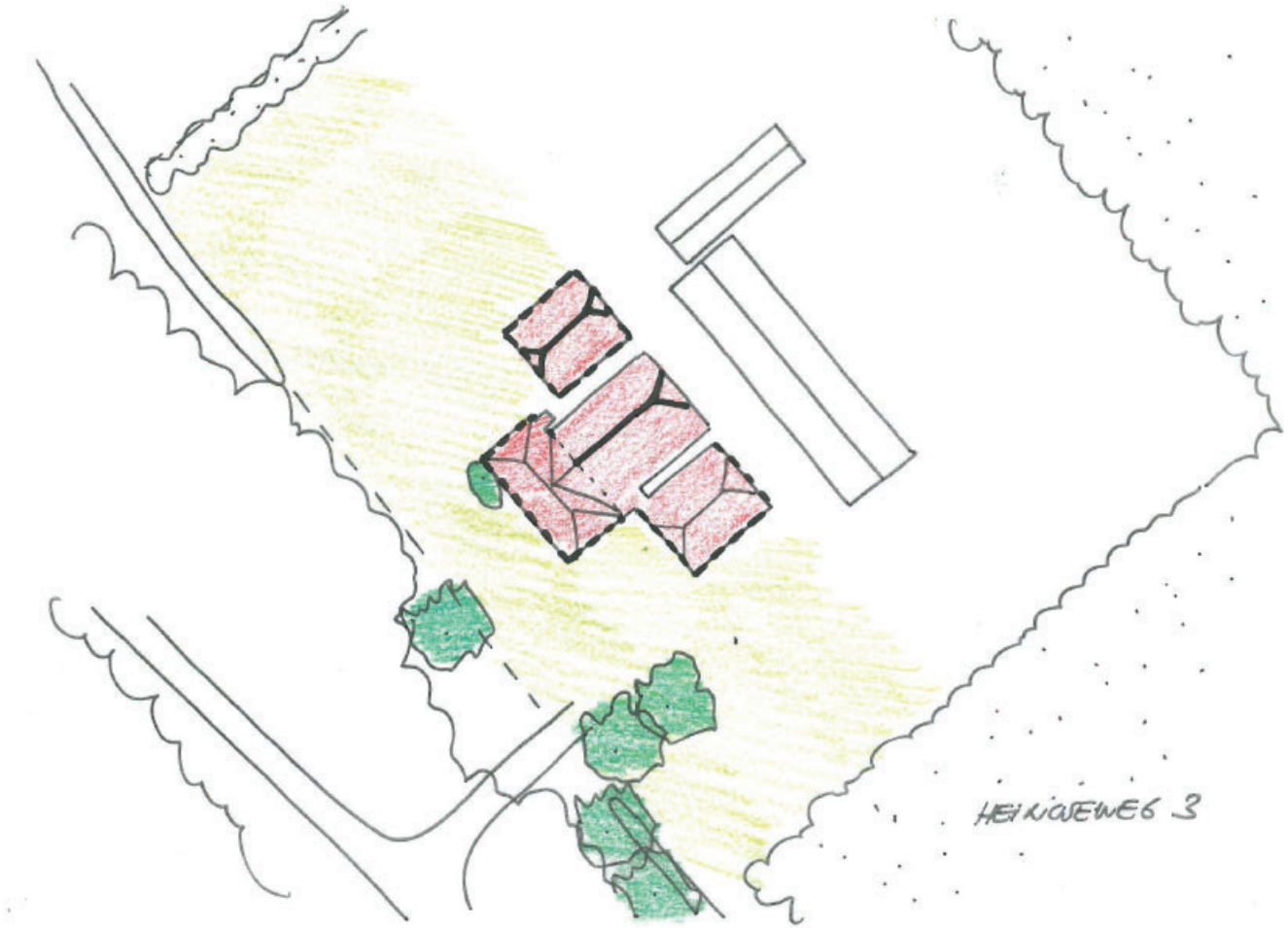
Landschap Waardevol is de ligging aan de doorgaande weg met een gaarde van eiken aan de voorzijde. Door de bossages rondom is het agrarische karakter deels verloren gegaan. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de heldere erfstructuur met een voor- en achtererf: bescheiden siertuin en weides aan de zijden. Waardevol zijn de monumentale bomen: eiken en kastanjes. Waardevol is de knotlinde voor de gevel. Waardevol is het ensemble van de T-boerderij met parallel de twee stenen schuren. Waardevol is de transparantie van het erf en het streekeigen karakter. Gebouwen Waardevol is het ensemble van de T-boerderij met de twee stenen schuren parallel eraan. Deze opzet is streekeigen. Waardevol zijn eveneens de hoofdvormen van de twee stenen schuren en de Tboerderij, de sobere architectuur van de gevels van de schuren en het voorhuis, en het gesloten dakvlak van de deel en van de schuur aan de linker kant van het hoofdgebouw.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** 5.1.2e, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, eierweg, 5.1.2e, Erfgenamenweg, 5.1.2e, 5.1.2e Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	5.1.2e M 01039 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de 5.1.2e hier een parallelweg. Het erf is goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg. Het erf is besloten door een gaarde van eiken aan de voorzijde langs de weg (waarvan enkele monumentaal) en aan de zijden een bos (jong aangeplant). Het erf zelf is vrij open. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met links en rechts een stenen schuur en twee losse schuren.	

Erfstructuur	Het hoofdvolume, een T- boerderij, staat met de voorzijde naar de weg. De twee stenen schuren staan parallel aan de boerderij, ter hoogte van de deel. Achter het hoofdvolume een kapschuur haaks geplaatst en een losse schuur in het verlengde van de boerderij. Naast de stenen schuur aan de noordwest zijde een hooiberg. Alleen het dak is nog aanwezig. Het erf heeft een toegang. Bij de toegang staan drie losse, monumentale. Het voorerf bestaat uit een siertuin. Op de erfgrens aan de voorzijde en de zijde zijn onlangs enkele nieuwe losse struiken en singels aangebracht. Aan de zijden van het erf liggen weiden. Op het achtererf liggen de kuilvierplaten en hooibalen.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdvolume is een T-boerderij met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekt dak. Het voorhuis heeft hoge vensters met luiken, muurankers onder de daklijst en nieuwe aangekapte dakkapellen net boven de dakrand. <u>Bijgebouwen</u> Links en rechts van de boerderij staat ter hoogte van de deel een bakstenen schuur met zadeldak en wolfseinden. Links een vrij gave schuur met grijze pan en rechte daklijst, en stalramen en hooiluik, rechts met windveren met schulprand en golfplaten dak. Achter de stenen schuur aan de noordwest zijde een schuur met houten beschot, rabat idee, en een dak van golfplaat. Haaks op de boerderij en lange kapschuur met een dak van golfplaat en gevels van damwand. Naast de stenen schuur ligt het dak van een hooiberg, van golfplaat. Palen zijn niet zichtbaar.		
Beplanting en water	Op het erf nabij de ingang enkel solitaire, monumentale bomen: een eik en twee kastanjes. Deze bomen vormen samen met de monumentale eiken bij de weg een mooie toegang tot het erf. Aan de zijden een jonge aanplant van losse struiken en een singel met streekeigen plantmateriaal. Voor de gevel een bescheiden siertuin met borders en een gazon. Voor de gevel een knotlinde (jong aangeplant).		

WAARDERING	Landschap Waardevol is de ligging aan de doorgaande weg met een gaarde van eiken aan de voorzijde. Door de bossages rondom is het agrarische karakter deels verloren gegaan. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de heldere erfstructuur met een voor- en achtererf: bescheiden siertuin en weides aan de zijden. Waardevol zijn de monumentale bomen: eiken en kastanjes. Waardevol is de knotlinde voor de gevel. Waardevol is het ensemble van de T-boerderij met parallel de twee stenen schuren. Waardevol is de transparantie van het erf en het streekeigen karakter. Gebouwen Waardevol is het ensemble van de T-boerderij met de twee stenen schuren parallel eraan. Deze opzet is streekeigen. Waardevol zijn eveneens de hoofdvormen van de twee stenen schuren en de T-boerderij, de sobere architectuur van de gevels van de schuren en het voorhuis, en het gesloten dakvlak van de deel en van de schuur aan de linker kant van het hoofdgebouw.		

ERFSCHETS



	Heinoseweg	6	Huize Zalné is in 1922 gebouwd en zowel in de hoofdvorm als de detaillering overwegend gaaf bewaard gebleven. Op de bestektekening staat de naam G.W. Bos uit Velp (Gld.) vermeld, maar het is vooralsnog niet duidelijk of dit de aanvrager en/of de architect is. Huize Zalné is bekend van notaris Erftemeijer die er in de jaren 1960 woonde. Het pand heeft een samengestelde plattegrond en is tweelaags, met gevels in schoonmetselwerk en in pleisterwerk. Roodgedekte kap. Van architectuurhistorisch belang. Het in een lommerrijke context en aan de rand van de bebouwde kom gesitueerde bouwwerk is bovendien van beeldbepalende betekenis. Door zijn naam verwijst het pand naar de oude buurtschap Zalné en naar een al in de 16de eeuw genoemde havezate. Cultuurhistorisch waardevol.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Zeer hoge waarde

Karakterisering

Huize Zalné is in 1922 gebouwd en zowel in de hoofdvorm als de detaillering overwegend gaaf bewaard gebleven. Op de bestektekening staat de naam 5.1.2e uit Velp (Gld.) vermeld, maar het is vooralsnog niet duidelijk of dit de aanvrager en/of de architect is. Huize Zalné is bekend van notaris 5.1.2e die er in de jaren 1960 woonde. Het pand heeft een samengestelde plattegrond en is tweelaags, met gevels in schoonmetselwerk en in pleisterwerk. Roodgedekte kap. Van architectuurhistorisch belang. Het in een lommerrijke context en aan de rand van de bebouwde kom gesitueerde bouwwerk is bovendien van beeldbepalende betekenis. Door zijn naam verwijst het pand naar de oude buurtschap Zalné en naar een al in de 16de eeuw genoemde havezate. Cultuurhistorisch waardevol.

	Heinoseweg	34	Vroeg naoorlogs kerkje (hervormde gemeente Rehoboth), waarvoor ds. Van Noppen in 1949 de eerste steen legde. Het gebouwtje is opgezet als een eenvoudige zaalkerk met een zadeldak en een dakruiter met spits. Latere uitbreidingen, waaronder een nevenruimte en een portaal. Markant gelegen naast het als een RM beschermde boerderij/herbergcomplex van café De Mol (Heinoseweg 32). Cultuurhistorisch waardevol, met belangrijke beeldwaarde.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Vroeg naoorlogs kerkje (hervormde gemeente Rehoboth), waarvoor 5.1.2e in 1949 de eerste steen legde. Het gebouwtje is opgezet als een eenvoudige zaalkerk met een zadeldak en een dakruiter met spits. Latere uitbreidingen, waaronder een nevenruimte en een portaal. Markant gelegen naast het als een RM beschermde boerderij/herbergcomplex van café De Mol. Cultuurhistorisch waardevol, met belangrijke beeldwaarde.

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

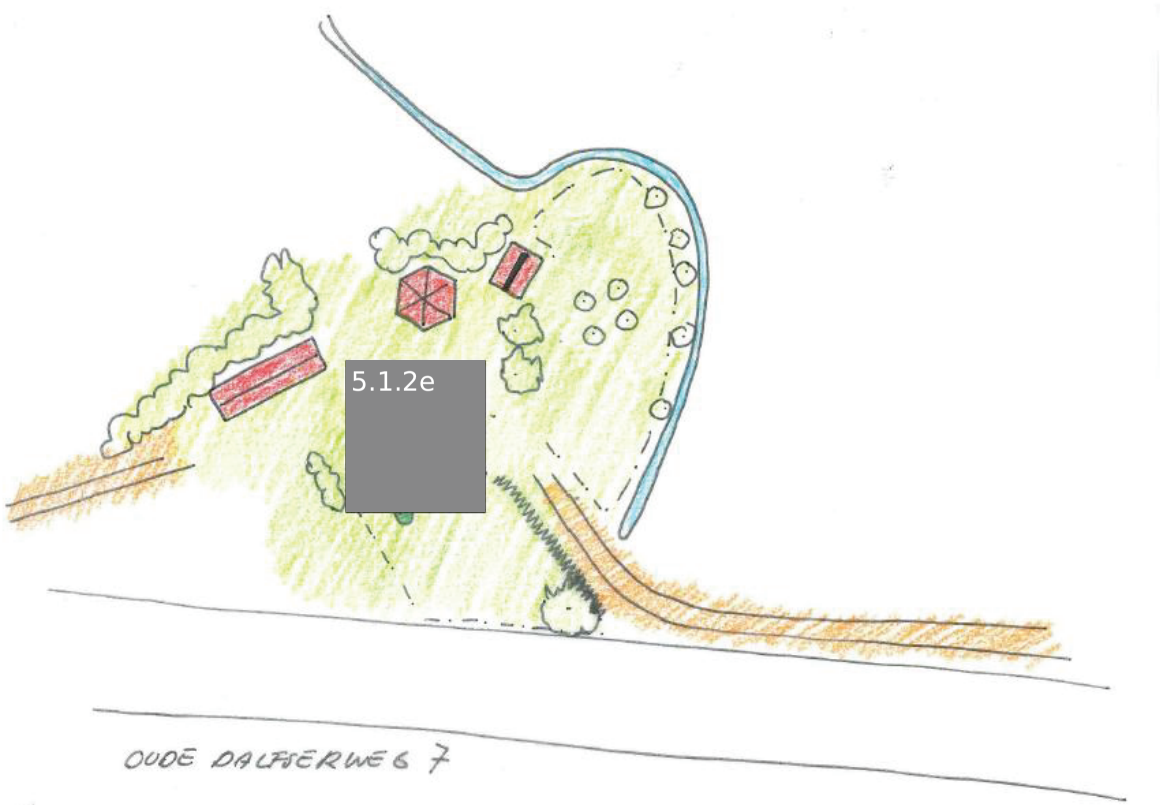
Landschap Waardevol is de ligging van het agrarisch erf in het open landschap van weiden en akkers. Het erf is onderdeel van de erven in de buurtschap Herfte, een waardevol kleinschalig landschap. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is het ensemble van boerderij met diverse typen bijgebouwen. Waardevol is het agrarische karakter, de heldere structuur in een voor- en achtererf en de transparantie en eenvoud van de erfinrichting. Dit is streekeigen. Waardevol zijn het karrenspoor/graspad en de knotlindes voor de gevel, en de sloot als overgang van hoog naar laag. Gebouwen Waardevol als los element zijn de boerderij, het bakhuisje en de houten schuur. De hooiberg en kippenhok dragen bij aan het ensemble, maar zijn op zich niet waardevol. Verder zijn van waarde de volumes van de boerderij, het bakhuis en de houten schuur, het materiaalgebruik, en het nagenoeg gesloten dakvlak van het hoofdvolume.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** [redacted], [redacted], Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, [redacted], [redacted], Herfterlaan, eierweg, [redacted], Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, [redacted] Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	[redacted] Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen in het kleinschalig landschap van Herfte. Het erf ligt aan de spoorlijn Zwolle - Coevorden. Het erf is toegankelijk over een karrenspoor dat loopt vanaf de Oude Da[redacted]weg. De beplanting op het erf is transparant van opzet en bestaat uit enkele losse bomen, hagen en een singel. Het erf is gelegen in ene openlandschap en is omgeven door weiden en akkers. Meer ten westen is het landschap besloten. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een bakhuisje, een kippenschuur, een schuur en een hooiberg.	 

Erfstructuur	Het hoofdvolume staat schuin ten opzichte van het spoor en het karrenspoor, de voorgevel is gericht op het zuidoosten. Parallel aan de boerderij staat het bakhuisje. Hierachter, haaks erop, staat een kippenhok. Rechts schuin achter de boerderij staan een houten schuurtje en de hooiberg. Het erf heeft twee toegangen, parallel aan het spoor. Om het erf ligt een sloot.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdgebouw, een hallenhuisboerdeij, heeft bakstenen gevels en een zadeldak met wolfseinden en een dekking met donkere pannen. <u>Houten schuur</u> De schuur heeft zwart houten gevels en een zadeldak met rode pannen. <u>Bakhuisje</u> Het bakhuisje heeft bakstenen gevels en een zadeldak gedekt met donkere pannen. <u>Hooiberg</u> De zeshoekige hooiberg heeft een gevelbekleding van golfplaat en dito dakbedekking met drie betonnen staanders. <u>Kippenschuur</u> De langgerekte kippenschuur heeft een zadeldak met donkere pannen.		

Beplanting en water	Voor de voorgevel een eenvoudige siertuin met gazon en borders. Enkele coniferen. Voortuin gescheiden met een haag van liguster aan de zijde van de erftoegang. Twee knotlindes voor de zijgevel op het westen. Enkele solitairen op het erf als berken, linde, wilg, kastanje, beuk(niet goed zichtbaar). Op het achtererf een fruitgaard. Knotwilgen langs de fruitgaard, langs de sloot. Een singel met struiken en bomen (els, berk), streekeigen plantmateriaal aan de westzijde. Houten/of betonnen palen met draad op het voorerf als erfscheiding (gedeeltelijk langs het spoor). Palen met draad op het achtererf en in de weiden. Een karrenspoor als toegang tot het erf vanaf de oostzijde. Aan de andere zijde vermoedelijk ook een graspad of karrenspoor. Een sloot rondom het erf aan de oostzijde.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging van het agrarisch erf in het open landschap van weiden en akkers. Het erf is onderdeel van de erven in de buurtschap Herfte, een waardevol kleinschalig landschap. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is het ensemble van boerderij met diverse typen bijgebouwen. Waardevol is het agrarische karakter, de heldere structuur in een voor- en achtererf en de transparantie en eenvoud van de erfinrichting. Dit is streekeigen. Waardevol zijn het karrenspoor/graspad en de knotlindes voor de gevel, en de sloot als overgang van hoog naar laag. <u>Gebouwen</u> Waardevol als los element zijn de boerderij, het bakhuisje en de houten schuur. De hooiberg en kippenhok dragen bij aan het ensemble, maar zijn op zich niet waardevol. Verder zijn van waarde de volumes van de boerderij, het bakhuis en de houten schuur, het materiaalgebruik, en het nagenoeg gesloten dakvlak van het hoofdvolume.		

ERFSCHETS



Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

Landschap Waardevol is de ligging van het ensemble tegen de bosrand, een hoger gelegen zandrug. Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de erfstructuur van een voor- en achtererf met sier en nut met enkele fruitbomen en de weiden aan de zijde van het erf. Waardevol is de haag van meidoorn aan de voorzijde als afgrenzing van het erf. Waardevol is het karrenspoor. Het erf heeft haar agrarische karakter gedeeltelijk verloren door de erfinrichting met sierbeplanting en de uitstraling van de bebouwing. Het erf is vrij besloten. Gebouwen Waardevol zijn het ensemble van de Tboerderij met beide schuren en de ligging ten opzichte van elkaar. De boerderij is op zichzelf ook waardevol. Waardevolle elementen zijn de volumes, de praktisch gesloten dakvlakken van de boerderij en de voorgevel van de boerderij.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, 5.1.2e , 5.1.2e , Herfterlaan, eierweg 5.1.2e g, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	5.1.2e AB 5.1.2e Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het erf maakt onderdeel uit van het kleinschalig agrarisch landschap van Wythmen. Het ensemble is gelegen aan de rand van een bossage in de nabijheid van de Heinoseweg. Aan de voorzijde ligt een akker, aan de zijde weiland (deels ingesloten met een singel). De 5.1.2e loopt niet meer door over het erf. Het erf is vrij besloten door de bossages en door de aanplant op het erf zelf: een singel, losse bomen en een haag. Vanaf de weg is de boerderij gedeeltelijk zichtbaar. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met twee schuren (beide nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg)	

Erfstructuur	Het hoofdvolume staat met de voorzijde schuin gericht op de [5.1.2e]. De schuren staan zowel haaks als parallel hierop. Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. Het voorerf (zuidzijde) bestaat uit een siertuin en een kleine fruitgaarde en nutstuin, deels omhaagd. Enkele solitairen op het voorerf. Aan de oostzijde kleine weides omzoomd met een singel. Aan de noordzijde grenst het erf aan de bossage. Het erf heeft één erftoegang via een slingerend karrenspoor, vanaf de [5.1.2e].		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> De T-boerderij heeft bakstenen gevels onder een rieten dak met rode nokvorsten. De hogere gevels van het voorhuis zijn witgeschilderd en onder de dakrand voorzien van muurankers. De gevels van de deel zijn schoonmetselwerk met kleine stalramen. <u>Bijgebouwen</u> De twee schuren zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. De schuur evenwijdig aan de boerderij heeft een schilddak. De schuur erachter heeft een zadeldak.		
Beplanting en water	Een singel aan de oostzijde met streekeigen plantmateriaal, een haag van meidoorn aan de voorzijde. Enkele solitairen op het voorerf als beuk en eik, en een enkele fruitboom.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging van het ensemble tegen de bosrand, een hoger gelegen zandrug. Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is de erfstructuur van een voor- en achtererf met sier en nut met enkele fruitbomen en de weiden aan de zijde van het erf. Waardevol is de haag van meidoorn aan de voorzijde als afgrenzing van het erf. Waardevol is het karrenspoor. Het erf heeft haar agrarische karakter gedeeltelijk verloren door de erfinrichting met sierbeplanting en de uitstraling van de bebouwing. Het erf is vrij besloten.		

	<u>Gebouwen</u> Waardevol zijn het ensemble van de T-boerderij met beide schuren en de ligging ten opzichte van elkaar. De boerderij is op zichzelf ook waardevol. Waardevolle elementen zijn de volumes, de praktisch gesloten dakvlakken van de boerderij en de voorgevel van de boerderij.		

ERFSCHETS



Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Adres:

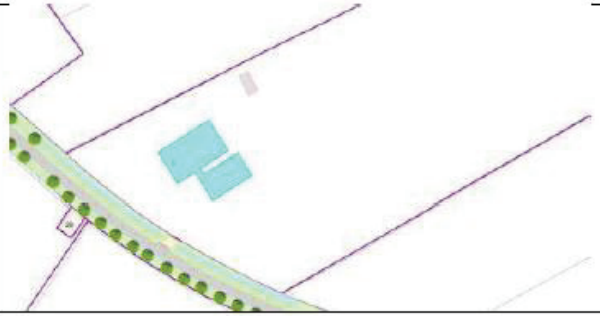
5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

Karakterisering

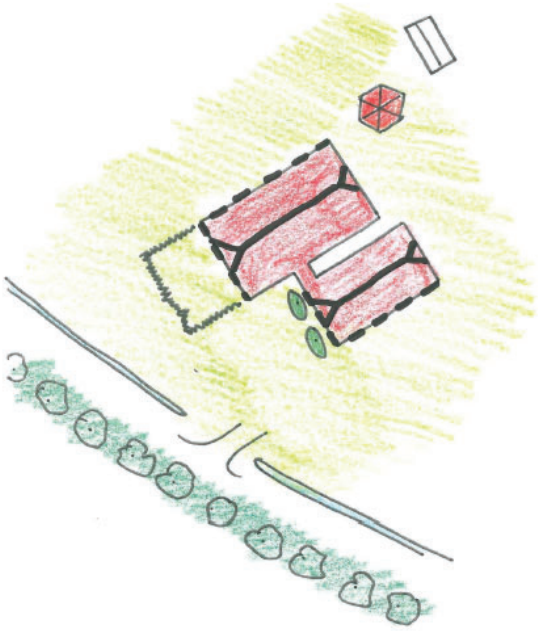
Landschap Waardevol is de ligging op de overgang van het kleinschalig landschap van Wijthmen naar de open polder. Waardevol is de rij met bomen langs de weg en de sloot. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen. Waardevol is de agrarische uitstraling, de transparantie, de eenvoud van de inrichting, het assortiment van beplanting. Het erf is streekeigen. Waardevol zijn de twee knotlindes voor de gevel van het ‘zomerhuis’. Gebouwen Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen. De boerderij en de schuur zijn waardevol als afzonderlijke volumes met als waardevolle elementen de voor- en zijgevels en de vrijwel gesloten dakvlakken.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** [redacted], [redacted], [redacted], Kiekenboslaantje, [redacted], [redacted], Herfterlaan, eierweg, [redacted], Erfgenamenweg, [redacted], [redacted]	 
Adres Kadastraal Bescherming	Oude [redacted] AB 00319 Geen	
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2013 2013 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering	Vermoedelijk ouder erf en boerderij	
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de Oude [redacted]. Het erf maakt onderdeel uit van het kleinschalig agrarisch landschap van Wythmen. Het ensemble bestaat uit een hoofdgebouw, een naastgelegen schuur, en een hooiberg op het achtererf. Het erf is transparant van opzet. De weg is beplant.	

Erfstructuur	Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. Voor de gevel een bescheiden siertuin met twee knotbomen voor de gevel van het 'zomerhuis'. Het erf heeft één toerit.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Hallenhuisboerderij met gevels van paarsrode bakstenen en een zadeldak met wolfseinden en donkere mulden dakpannen. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met 4 staande vensters e een drieledig liggen venster onder de dakrand. Zowel de kozijnen als de windveren zijn van witgeschilderd hout. In de zijgevel van het woongedeelte is een dubbel venster met klapraam opgenomen, erachter in de deel een wc-raam en 3 stalvensters op rij. In de linkerzijgevel zijn 2 dubbele vensters De boerderij is met een tussenlid met de schuur verbonden. <u>Schuur ('zomerhuis')</u> Bakstenen schuur met een zadeldak met wolfseinden en donkere mulden pannen. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met 2 staande vensters en een stalvormig venster op de zolder. In de zijgevel zijn een klein stalvenster en 3 grotere zichtbaar en een groene staldeur. <u>Hooiberg</u> Zeskantige hooiberg met rode golfplaten dak en wanden deels van groene damwand en deels van houten delen. <u>Kippenschuur</u> Houten kippenschuur met plat dak.		

Beplanting en water	Het erf heeft een heel heldere structuur in een voor- en achtererf. Voor de gevel een omhaagde siertuin met struiken en vaste planten. Aan de zijden gras. Het erf heeft een toegang en achtererf dat is bestraat met klinkers. Ook voor de gevel van het 'zomerhuis' liggen klinkers. Verder is er veel gras op het erf. De erfscheidingen bestaan uit palen met draad. Aan de wegzijde ligt een sloot.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging op de overgang van het kleinschalig landschap van Wijthmen naar de open polder. Waardevol is de rij met bomen langs de weg en de sloot. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen. Waardevol is de agrarische uitstraling, de transparantie, de eenvoud van de inrichting, het assortiment van beplanting. Het erf is streekeigen. Waardevol zijn de twee knotlindes voor de gevel van het 'zomerhuis'. <u>Gebouwen</u> Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen. De boerderij en de schuur zijn waardevol als afzonderlijke volumes met als waardevolle elementen de voor- en zijgevels en de vrijwel gesloten dakvlakken.		

ERFSCHETS



OUDE WÿTHERDERWEG 3

Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

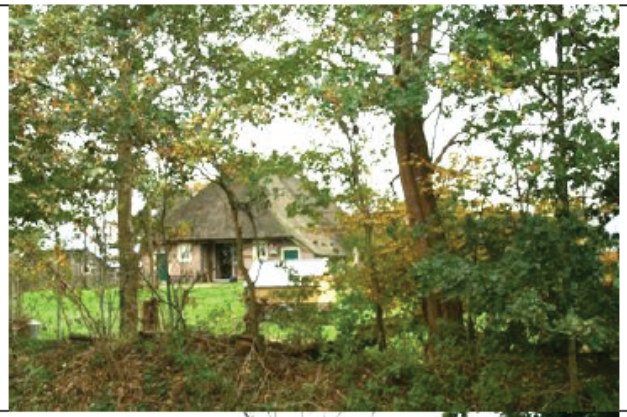
Hoge waarde

Karakterisering

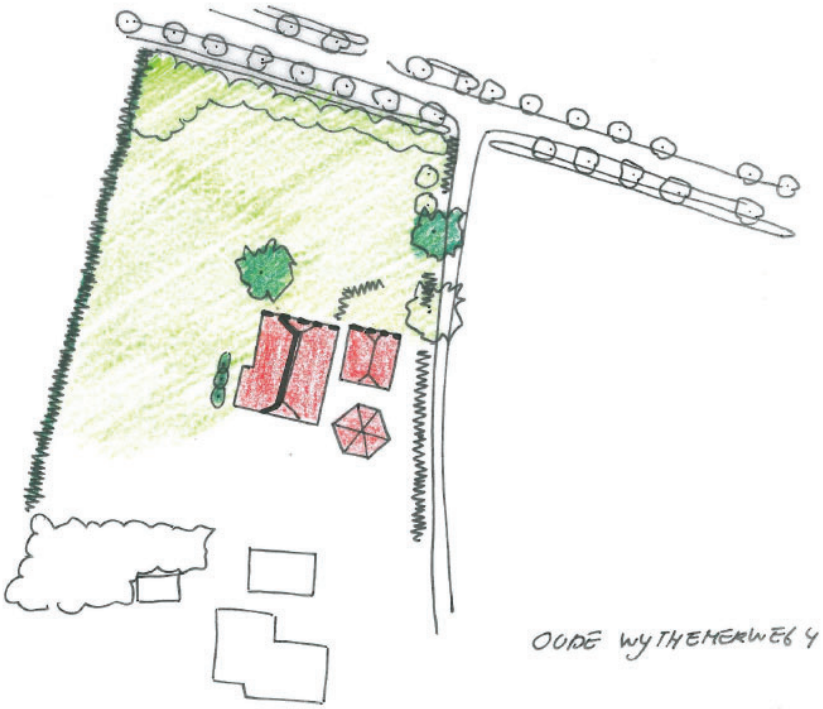
Landschap Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is het ensemble van hoofden bijgebouwen, de heldere structuur in voor- en achter, de transparantie en de eenvoud. Het erf heeft het agrarisch en streekeigen karakter behouden. Waardevol zijn de drie knotlindes, de meidoornhaag, de walnoot en de linde. Gebouwen Het hoofdvolume, de schuur en de hooiberg zijn waardevol als ensemble. Van belang is tevens de positionering ten opzichte van elkaar. De hooiberg is ook op zichzelf waardevol. Waardevolle elementen zijn de volumes van het hoofd- en de bijgebouwen, het rechter dakvlak van het hoofdgebouw, de achtergevels van hoofdgebouw en schuur. Verder zijn de gevels van het hoofdgebouw en de schuur van belang in materiaalgebruik.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte, Wythem en omgeving** 5.1.2e, 5.1.2e, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, eierweg, 5.1.2e, Erfgenamenweg, 5.1.2e, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	5.1.2e G 03162 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan een zijweg van de 5.1.2e. Het erf maakt onderdeel uit van het kleinschalig agrarisch landschap van Wythmen. De beplanting op het erf is gevarieerd en bestaat uit hagen, losse bomen, een singel en een erfbosje. Het erf is transparant. Boerderij en bijgebouwen zijn zichtbaar vanaf de weg. Het erf heeft een kleine weide met daarin een nutstuin (moestuin en kas) en een paardenbak. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een houten bijgebouw en een hooiberg.	

Erfstructuur	Het hoofdvolume staat met de achtergevel naar de straat. Parallel eraan een houten schuur met erachter enkele bijgebouwen (een schuur en een hooiberg). Het erf heeft een heldere indeling met een voor- en achtererf. Het voorerf is minder goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg, maar bestaat vermoedelijk uit een bescheiden siertuin met enkele losse bomen. Op het zij en achtererf is een nutstuin en een kleine weide gelegen. Het erf wordt van de weg gescheiden door een singel. Langs de zijden van het erf staat een haag. Het erf heeft een agrarisch karakter en is eenvoudig en transparant ingericht. Vanaf de smalle geasfalteerde zijweg geeft een onverhard pad toegang tot het erf. Het erf heeft één erftoegang.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> De boerderij is opgetrokken met bakstenen gevels onder een rietgedekt schilddak. De dakrand is aan de deelzijde iets opgetrokken om ruimte te maken voor een onderschoer, die een woonfunctie heeft gekregen. In de rechtergevel van de deel zijn openingen dichtgezet en nieuwe vensters geplaatst. Het woonhuis is aan de rechter zijde iets breder dan de deel. Het rechter dakvlak is vrijwel gesloten. In het linker dakvlak zijn drie aangekapte dakkapellen opgenomen. <u>Houten schuur</u> De gevels zijn bekleed met zwart houten gepotdekselde delen. Het zadeldak met wolfseinden is gedekt met golfplaat. <u>Hooiberg</u> De zeskantige hooiberg heeft een ruiten kap en drie houten staanders. De gevels zijn ingevuld met baksteen.		

Beplanting en water	Voor de voorgevel een bescheiden siertuin met enkele borders (luchtfoto). Voor de zijgevel drie knotlindes. Een solitaire linde, esdoorn, meidoorn en walnoot op het achtererf, aangevuld met enkele knotwilgen. Een haag van meidoorn aan de zijde van het weiland (west), een haag van beuk langs de oostzijde. Een erfbosje en singel langs de weg, met streekeigen plantmateriaal. De verharding op het achtererf bestaat uit aangestampte grond met puin en gras.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is het ensemble van hoofd- en bijgebouwen, de heldere structuur in voor- en achter, de transparantie en de eenvoud. Het erf heeft het agrarisch en streekeigen karakter behouden. Waardevol zijn de drie knotlindes, de meidoornhaag, de walnoot en de linde. <u>Gebouwen</u> Het hoofdvolume, de schuur en de hooiberg zijn waardevol als ensemble. Van belang is tevens de positionering ten opzichte van elkaar. De hooiberg is ook op zichzelf waardevol. Waardevolle elementen zijn de volumes van het hoofd- en de bijgebouwen, het rechter dakvlak van het hoofdgebouw, de achtergevels van hoofdgebouw en schuur. Verder zijn de gevels van het hoofdgebouw en de schuur van belang in materiaalgebruik.		

ERFSCHETS



Cultuurhistorisch waardevol pand

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

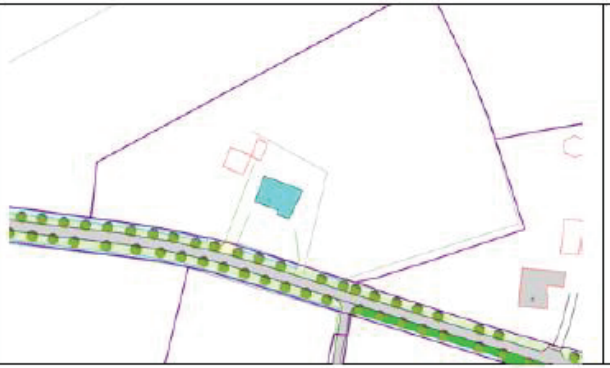
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Erfensembles buitengebied

met:

Hoge waarde

Karakterisering

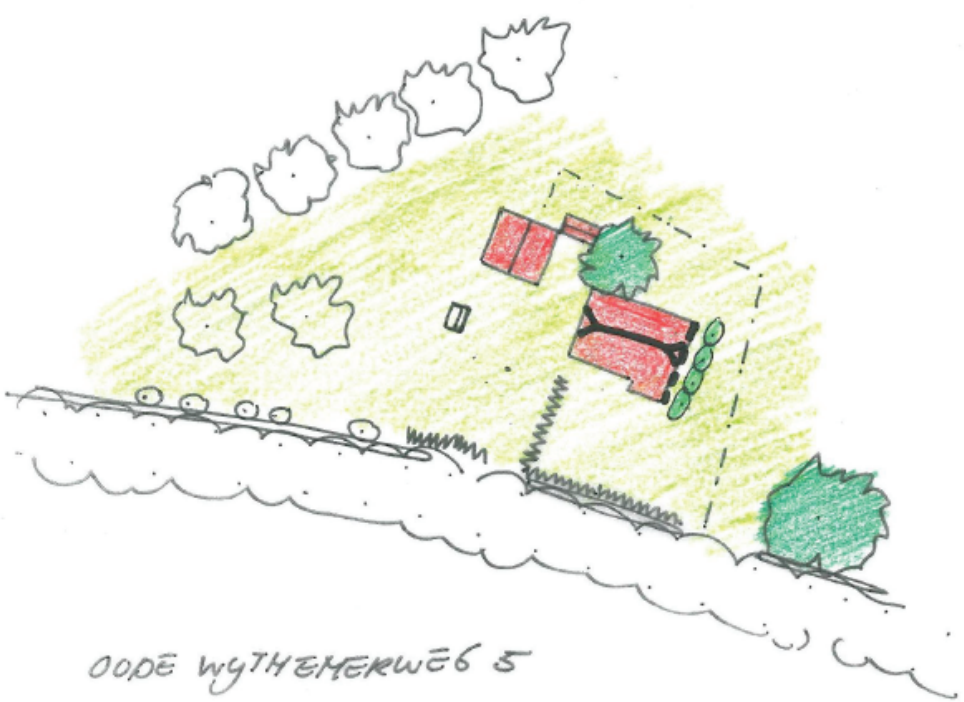
Landschap Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de agrarische uitstraling, de eenvoud en de streekeigenheid van het erf door de indeling in een voor- en achtererf (een sier- en nutsgedeelte), de aanwezigheid van veel gras, streekeigen beplanting. Waardevol zijn de solitairen als eiken, beuk en knotlinde. Het erf heeft weinig verharding. De zijde van het erf is vrij besloten, dit doet afbreuk aan de kwaliteit. Gebouwen Waardevol zijn de drie gebouwen als ensemble en door hun positionering ten opzichte van elkaar. Van de woonboerderij is vooral het volume, de materialisering van het dak en de voormalige voorgevel van de woning van belang.

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte, Wythem en omgeving** (5.1.2e, 5.1.2e, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, 5.1.2e Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	5.1.2e AB 00320 Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2011 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het ensemble is gelegen aan de Oude Wythemerweg. Het erf maakt onderdeel uit van het kleinschalig agrarisch landschap van Wythmen. De beplanting op het erf is heel gevarieerd met losse bomen, bomenrijen, hagen en een moestuin. Het erf is aan de wegzijde vrij gesloten door de hagen. De andere zijden zijn meer transparant. Boerderij en bijgebouwen zijn niet geheel zichtbaar vanaf de weg. Markant zijn enkele solitairen op het erf en de oude knotlinde voor de gevel. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een schuur en een kapschuur.	

Erfstructuur	Het hoofdvolume staat met de nok parallel aan de weg. De grote schuur op het achtererf staat hier haaks op. Parallel aan de boerderij staat de kleine (kap)schuur. Het erf heeft één toegang vanaf de doorgaande weg en komt uit op het achtererf. Deze toegang is verhard met een pad van klinkers. Aan de wegzijde en omsloten siertuin en aan de voorzijde een open, bescheiden siergedeelte. Op het achtererf een moestuin met kas en dierenweide. Solitaire bomen aan de zijden van het erf.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> De boerderij heeft wit gepleisterde gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en karakteristieke nokhoeken. Het woongedeelte van de boerderij is aan de straatzijde breder. In het dakvlak aan de straatzijde is een reeks daklichten aangebracht. Het wolfseind van de deel een aangekapte dakkapel. De houten luiken en deuren zijn donkergroen geschilderd. <u>Schuur</u> De schuur met gevels van houten delen heeft een zadeldak met rode pannen en witte windveren. <u>Kapschuur</u> De kleine kapschuur is ook gedekt met rode pannen.		
Beplanting en water	Het zij- en achtererf aan de wegzijde is ingeplant met streekeigen beplanting van eiken (waarvan twee oude eiken en vijf jonge eiken), een rij met knotwilgen langs de sloot, twee elzen, fruitbomen en een moestuin (met kas). De toegang tot het erf wordt begeleidt met hoge hagen van liguster, bij het zijerf geknipt in etages. Nabij de boerderij op het zijeerf een markante bruine beuk, op het voorerf een markante eik. Voor de gevel vier lindes, waarvan één oude linde.	 	 

WAARDERING	Landschap Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de agrarische uitstraling, de eenvoud en de streekeigenheid van het erf door de indeling in een voor- en achtererf (een sier- en nutsgedeelte), de aanwezigheid van veel gras, streekeigen beplanting. Waardevol zijn de solitairen als eiken, beuk en knotlinde. Het erf heeft weinig verharding. De zijde van het erf is vrij besloten, dit doet afbreuk aan de kwaliteit. Gebouwen Waardevol zijn de drie gebouwen als ensemble en door hun positionering ten opzichte van elkaar. Van de woonboerderij is vooral het volume, de materialisering van het dak en de voormalige voorgevel van de woning van belang.		

ERFSCHETS



	Valkenbergweg	24	Alhoewel er vooralsnog geen bouwtekeningen zijn aangetroffen is het parochiehuis aan de Valkenbergweg 24 vermoedelijk in dezelfde periode als de kerk en pastorie op de nrs. 26-28 gebouwd (1948-1951), of kort daarna. Het zal om een ontwerp van architect J.H. Sluijmer gaan, die ook de kerk en pastorie ontwierp. Het parochiehuis is uitgevoerd in een traditionalistische trant. In hoofdzaak rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een roodgedekt zadeldak. In de loop van de tijd onderging het bouwwerk een aantal wijzigingen. Tezamen met de kerk en pastorie vertegenwoordigt het object belangrijke beeld- en ensemblewaarde.	

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Hoge waarde

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

Karakterisering

Alhoewel er vooralsnog geen bouwtekeningen zijn aangetroffen is het parochiehuis aan de 5.1.2e vermoedelijk in dezelfde periode als de kerk en pastorie op de nrs. 26-28 gebouwd (1948-1951), of kort daarna. Het zal om een ontwerp van architect 5.1.2e gaan, die ook de kerk en pastorie ontwierp. Het parochiehuis is uitgevoerd in een traditionalistische trant. In hoofdzaak rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een roodgedekt zadeldak. In de loop van de tijd onderging het bouwwerk een aantal wijzigingen. Tezamen met de kerk en pastorie vertegenwoordigt het object belangrijke beeld- en ensemblewaarde.

	Valkenbergweg	26-28	Het kerkgebouw met pastorie en verbindingslid uit 1948-1951 werd gebouwd ter vervanging van de sinds 1943 in gebruik zijnde noodkerk. In dat jaar was de betreffende parochie (O.L.Vrouw-van-Altijddurende-Bijstand) opgericht. Door schenking van het perceel aan de Valkenbergweg is gekozen voor een vrij excentrische locatie ten opzichte van het dorp Wijthmen. Het complex is door architect J.H. Sluijmer uitgevoerd in Delftse Schooltrant. Basilicale kerk met een pannengedekt zadeldak met klokkenstoel. Vijfzijdige koorabsis. De pastorie is tweelaags en heeft eveneens een pannengedekt zadeldak. Ligging bij de T-vormige kruising van de Valkenbergweg, de Erfgenamenweg en de Herfterlaan. Belangrijke architectuur- en cultuurhistorische waarde. Hoge beeld- en ensemblewaarde.	□□
	Valkenbergweg	26-28	Zie hierboven. Op de foto de bijbehorende pastorie.	□□

Cultuurhistorisch waardevol pand

met:

Zeer hoge waarde

Adres:

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse: Buitengebied

Karakterisering

Het kerkgebouw met pastorie en verbindingslid uit 1948-1951 werd gebouwd ter vervanging van de sinds 1943 in gebruik zijnde noodkerk. In dat jaar was de betreffende parochie (O.L.Vrouw-van-Altijddurende-Bijstand) opgericht. Door schenking van het perceel aan de 5.1.2e is gekozen voor een vrij excentrische locatie ten opzichte van het dorp Wijthmen. Het complex is door architect 5.1.2e uitgevoerd in Delftse Schooltrant. Basilicale kerk met een pannengedekt zadeldak met klokkenstoel. Vijfzijdige koorabsis. De pastorie is tweelaags en heeft eveneens een pannengedekt zadeldak. Ligging bij de T-

vormige kruising van de 5.1.2e, de Erfgenamenweg en de 5.1.2e. Belangrijke architectuur- en cultuurhistorische waarde. Hoge beeld- en ensemblewaarde.

Zeer hoge cultuurhistorische waarde:

Objecten en/of ensembles, met hoge architectuurhistorische waarden: d.w.z. met een relatief hoge ontwerpkwaliteit of representatief voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie. Tevens kan er sprake zijn van bijzondere stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarden, d.w.z. als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen door bijvoorbeeld woningbouwcorporaties, particulieren e.d. of vanwege specifieke andere situationele aspecten (bijvoorbeeld markante hoeklocaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks)
Deze waarde is dusdanig hoog, dat behoud (en bescherming) van deze objecten te overwegen is. Sommige objecten zijn reeds beschermd.

Hoge cultuurhistorische waarde:

Objecten en/of ensembles met architectuurhistorische waarden: d.w.z. kenmerkend voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie. Tevens kan er sprake zijn van stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarden, d.w.z. als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen of vanwege specifieke situationele aspecten (bijvoorbeeld markante hoeklocaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks)
Deze waarde is dusdanig hoog, dat behoud (en bescherming) van deze objecten te overwegen is.

Beste 5.1.2e ,

Zoals ook al aangegeven in de vorige mail van 23 oktober zou ik nog even terugkomen met een inhoudelijke reactie op de gestuurde brief van 20 oktober.

In mijn vorige mail heb ik uitgebreid stilgestaan met het gevoel dat het oproept, dat iedereen het maar heeft over een meer betrouwbare overheid en de menselijke maat maar dat in dit proces volledig ontbreekt. Ik word nu weer weggezet als burger die niet te vertrouwen is en als wetsovertreder. Er is wederom een proces gestart waar het de enige intentie lijkt om de burger te straffen omdat deze op een gegeven moment aan de slag is gegaan met de gebiedsverbetering, verduurzaming en het creëren van een extra woning na initiële goedkeuring van de gemeente. De burger had niet verwacht (en is ook niet verwittigd) dat de gemeente nog 3 jaar nodig had om alle overige zaken op orde te krijgen.

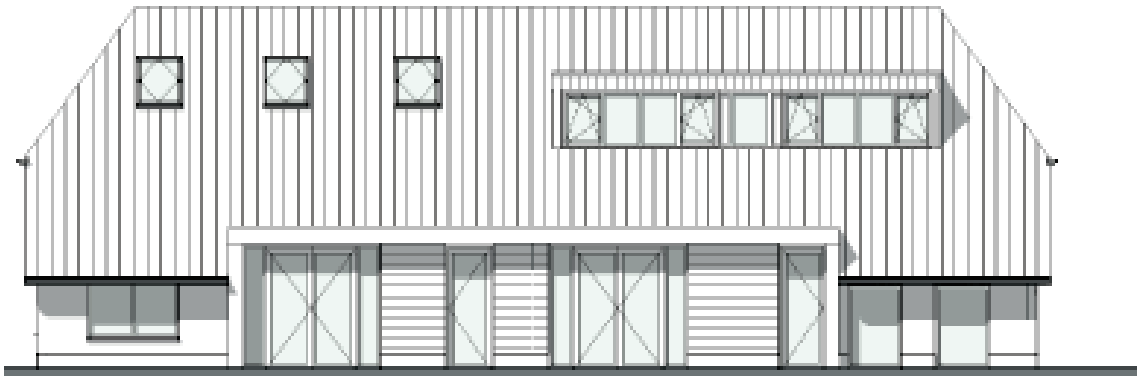
Daarnaast kan het toch niet zo zijn dat een door de gemeenteraad van Zwolle goedgekeurd beeld en ontwerp door (wederom) een welstandscommissie alleen vanachter een bureau wordt neergesabeld. Sprekend voorbeeld is de witte plint, misschien was die nog niet geverfd ten tijde van de foto of is er nog een plan, zo kun je toch geen oordeel vellen? Het lijkt op het algoritme van de dienst Toeslagen van de Belastingdienst, een verkeerd,bevooroordeeld, uitgangspunt en vooral niet kijken naar de werkelijkheid maar blind uitgaan op de resultaten van de berekening. Er wordt uitgegaan van cultuurhistorische waarde van een object terwijl het dat niet is (Zie bijlage), daarnaast is het vertrekpunt een kenmerkend object in het landschap (hooiberg) terwijl het gewoon een stel rotte blikken platen op door boktor aangevreten palen blijkt te zijn. Het is doorgaan op informatie die al fout is. Het definitieve rapport dient nog te komen en daar zullen we dan nog wel contact over hebben.

Wat ik hier nog altijd niet aan begrijp is dat er wordt uitgegaan van een werkelijkheid die er niet was, iedereen in de buurt sprak van een gedrocht van een perceel door niet gedaan onderhoud, instortende bijgebouwen (zie kwaliteit hooischuur), een betonnen schuur waardoor helemaal niemand het erf op kon kijken en een dak wat afzichtelijk was. Ik heb nog foto's van de oude staat en wat het nu is. Nog voordat we begonnen met bouwen, maar nu nog veel meer, nu het vorm krijgt, is de consensus dat het prachtig is geworden (mensen komen spontaan langs), de buurt echt verbeterd is en een algehele verbetering van de welstand in de omgeving is doorgevoerd. Waarom wordt hier niet naar gekeken en waarom kijken we niet naar hoe dit wel binnen het bestemmingsplan past in plaats van te zoeken, waarom niet?

We zetten voor nu de zaak even kort op een rij. Mocht het nodig zijn zullen we via een informatieverzoek alle verdere informatie bij elkaar zoeken om indien nodig goed gedocumenteerd een weerwoord te kunnen voeren.

Vertrekpunt tekening (zoals het nu is)

Mail 5.1.2e ***18 juni 2020 (na 1 jaar vooroverleg):*** *Vanuit Stedenbouw en Cultuurhistorie is het plan bekeken en akkoord bevonden. Het officiële verzoek kan worden ingediend door je opdrachtgever. Dit kan via het omgevingsloket door het aanvinken van de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening". In de omschrijving van de aanvraag kan worden gezet dat vooroverleg heeft plaatsgevonden met* 5.1.2e *en* 5.1.2e *en dat het verzoek betreft een wijziging van het bestemmingsplan (planherziening). Daarbij dan ook graag de laatste stukken uploaden. Ik heb de senior van team juridische planologie gevraagd welke planjurist kan worden ingepland en of een prijsopgave kan worden gemaakt. Op hoofdlijnen ziet het plan er goed uit; ontsierende bijgebouwen worden gesloopt en vervangen door nette volumes.*

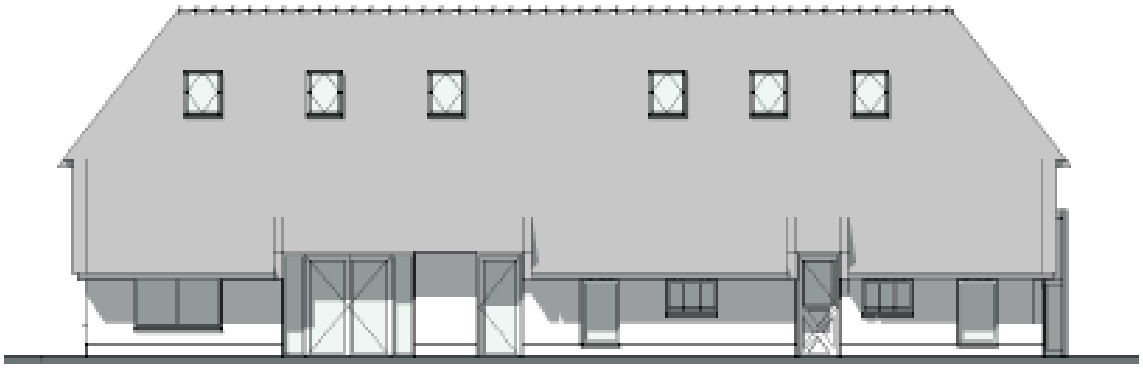


Rechtergevel gewijzigd

Toen zijn we met aannemers in gesprek gegaan en medio februari 2021 hebben we vlot bouwmaterialen, kozijnen, dakpannen en hout besteld omdat alle bouwkosten met meer dan 40% gingen stijgen (later nog meer) en dat wilden we voor zijn.

Pas ruim 1 jaar na het eerste akkoord **(4 augustus 2021)** komt de gemeente (Welstand) met een afwijzing van het plan en de vraag van een rieten dak. We zijn dan al 2 jaar onderweg, alles is al besteld.

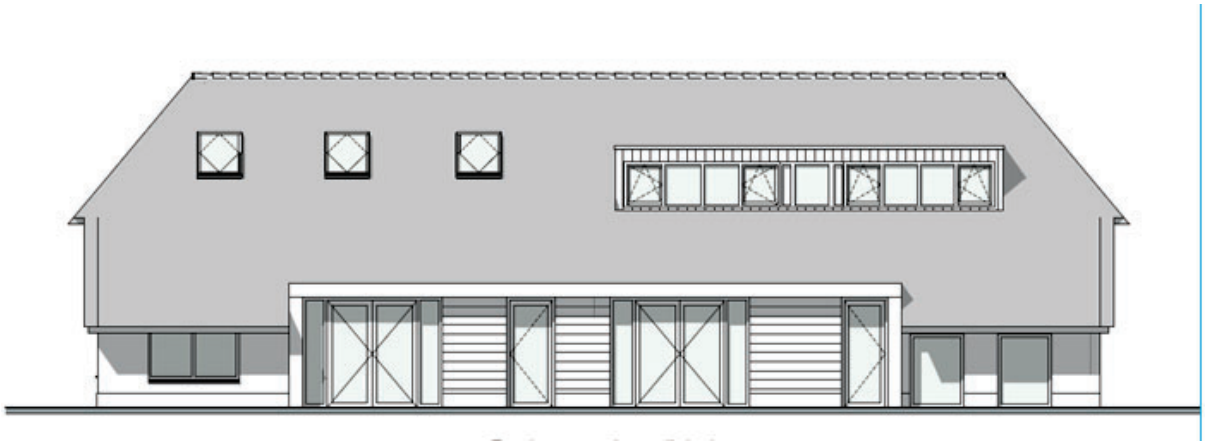
Toen hebben we hem ingediend volgens de wensen van Welstand omdat we inmiddels zo ver waren dat er een synchroon traject ging lopen : 1 aanvraag voor omgevingsvergunning op basis van de oude bestemming en 2. De wijziging van het bestemmingsplan. Toen moest er een versie komen met een doorgang tussen de beide woningen. De afspraak was dat alles zo in orde was er nog een definitieve aanvraag omgevingsvergunning moest worden gedaan om een tweede nummer te verkrijgen.



Rechtergevel gewijzigd

Besluit Bestemmingsplan door de Gemeenteraad (23 mei 2022)

De verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestandNL.IMRO.0193.BP21002-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP21002-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;



De constatering van Bouwtoezicht

Toezicht gebruikt de verkeerde tekening. Die zit wel in de aanvraag Omgevingsvergunning maar dat was de tekening met een tussendeur die uitsluitend gebruikt werd om tijdens de wijziging bestemmingsplan een omgevingsvergunning te kunnen afgeven. Als alles rond was zouden we een definitieve tekening indienen (daar hebben we nog een discussie over gevoerd want eerst zou de gemeente dat doen en later weer niet). Weer later hebben we te horen gekregen dat we helemaal niet, wederom, een nieuwe bouwaanvraag hoefden te doen.

Status woning

Ten aanzien van de status van het gebouw ging het Oversticht en nu ook Hus en Hiem er weer van uit dat het beschermd was, en daarop is alles gebaseerd. Maar dat is het helemaal niet, zie de brief vanuit de gemeente Zwolle in 2013 en de quickscan van MBO.

Dan een reactie op afwijkingen die geconstateerd zijn;

Exterieur;

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet.

> Dat klopt. Er was plots een eis van Welstand v.w.b. het riet. We hadden de pannen al besteld en in de aanneemsom vastgelegd. Riet (Uit China / Corona) was op dat moment ook niet te verkrijgen en rietdekkers waren nog jaren bezet. We waren al blij dat we eindelijk konden bouwen. Daarnaast was het door de gestegen bouwkosten onmogelijk om ook nog een rieten dak te kunnen bekostigen en waren wij in de veronderstelling dat een rieten dak vergunningsvrij vervangen mocht worden.

2. De voorgevel is ingedeeld conform de verleende vergunning. De kozijnen zijn uitgevoerd conform vergunning voor wat betreft de bovenlichten. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing wijkt af van de vergunning.

> Dat kan ik niet volgen, er is geen extra raamkozijn.

3. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde "opwippers", De rechterzijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand is doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de "voordeur". De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.

> Zie het goedgekeurde bestemmingsplan en de uitleg hierboven

4*. De achtergevel is afwijkend van de vergunning tekening uitgevoerd. De kleine gesloten met verticale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur. De staldeur is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de staldeuren zijn niet aanwezig. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.*

> Zie het goedgekeurde bestemmingsplan en de uitleg hierboven.

5. De linkerzijgevel is afwijkend van de vergunning tekening uitgevoerd. a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden; b. De halfronde stalraampjes zijn

niet geplaatst naast de draaikiep-ramen; c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen; d. Het vaste raam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.

> Dat klopt, in de uitvoering werd het te rommelig en te dicht op elkaar. Een dergelijke afwijking leek ons zo marginaal dat we dit niet hoefden te melden. Het is een zijgevel die volledig aan het zicht onttrokken is

6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht, Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast; De indeling van de dakramen wijkt af, de zijgevel is gewijzigd.

> Zie hieronder

<u>Vergunningvrij bouwen op basis van deze brochures:</u>

https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/checken-of-vergunning-nodig-is-voor-ver-bouwen/vergunningvrij-bouwen-en-verbouwen

- Bij een hoofdgebouw behorende bouwwerken
- Dakkapellen
- Zonnecollectoren en zonnepanelen
- Erf- en perceelafscheidingen

[….] Vergunningvrije bouwdelen hóeven overigens niet in de aanvraag te worden opgenomen. De vergunning voor een nieuwe woning kan zonder dakkapel en aanbouw aangevraagd en verleend worden. Gelijktijdig met de nieuwbouw van de woning kunnen de vergunningvrije dakkapel en aanbouw worden meegebouwd. Voor deze vergunningvrije bouwdelen hoeven er ook geen gegevens over de toetsing aan het Bouwbesluit, redelijke eisen van welstand of het bestemmingsplan te worden overgelegd.[….]

https://open.overheid.nl/documenten/ronl-3c17819f-e444-492b-87ba-ed24860ccfb6/pdf

<u>Constatering bijgebouwen.</u>

De bijgebouwen Schuur 1 en Schuur 2 zijn op de plaats van de oorspronkelijke bijgebouwen gebouwd. Voor deze bijgebouwen is geen omgevingsvergunning verleend..

Naast de feitelijke onjuistheid is bouwtoezicht hier 4 x ter plaatse geweest. Bij het eerste bezoek (toen gebinten voor de woning net stonden) zijn foto's gemaakt van 5.1.2e terwijl hij werkte op of aan de betonvloer van het bijgebouw. Daarnaast hebben we bouwtoezicht samen met de Wethouder rondgeleid en bijgebouw 1 en 2 waren toen al klaar. Later zijn er foto's gemaakt van bijgebouw 2 en de schutting.

Hier is op dat moment nooit iets gezegd, geschreven of gerapporteerd. Als dit bouwen in strijd met iets zou zijn dan meldt je dat toch ter plekke ? Waarom nu dan pas de constatering? Dit voelt als zoeken naar spijkers op laag water.

Dan de feitelijkheden, de gebouwen staan:

Op de plaats zoals beschreven in het goedgekeurde bestemmingsplan

Zijn van grootte zoals beschreven in het goedgekeurde bestemmingsplan

Zijn van stijl zoals beschreven in het goedgekeurde bestemmingsplan

En daarbij onze onderbouwing met een verwijzing naar de geldende regels:

https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/checken-of-vergunning-nodig-is-voor-ver-bouwen/vergunningvrij-bouwen-en-verbouwen

Wanneer bouwen zonder vergunning?

- *U bouwt op uw eigen achtererf;*
- *Het bouwwerk is niet hoger dan 5 meter (nokhoogte);*
- *U bouwt maar 1 bouwlaag (dus geen verdiepingen);*
- *U bebouwt niet meer dan het maximaal toegestane aantal m2;*
- *Het bouwwerk staat minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en is minimaal 2 meter lager.*

Is het bebouwingsgebied:	Dan mag u bebouwen:	Plus:
Kleiner of gelijk aan 100 m2	De helft van dat bebouwingsgebied	-
Groter dan 100 en kleiner of gelijk aan 300 m2	50 m2	20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m2
Groter dan 300 m2	90 m2	10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m2, tot een maximum van 150m2.



Dan rest de vraag; Wat doen we verkeerd? Ik wil best een omgevingsvergunning aanvragen voor een bouwwerk, maar het is niet nodig.

De procesgang tot nu toe nodigt niet bepaald uit om onnodig een vergunningstraject in te gaan.We hebben ondertussen ook al € 5.1.2f bouwleges en 5.1.2f begeleidingskosten afgedragen aan de gemeente Zwolle, dan lijkt het me logisch dat alles wat vergunningsvrij gedaan kan worden ook zo wordt uitgevoerd.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 52, 53, 54, 58, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 74, 75, 79, 80, 84, 85, 86, 87, 89, 91
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	93

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 11/1/2023 7:45:51 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @home.nl>
Subject: RE: tussentijds bericht proces na verbouw Herfterlaan 30

Geachte 5.1.2e ,

Mijn naam is 5.1.2e en ik ben juridisch ondersteuner bij de afdeling Fysieke Leefomgeving. Ik ondersteun de toezichthouders bij het uitvoeren van hun werk. Volgens vaste werkafspraak ben ik daarom betrokken geraakt bij uw situatie en reageer ik op uw schrijven.

Allereerst betreuren wij het gevoel dat onze berichtgeving heeft opgeroepen en dat u op ons heeft moeten wachten. U heeft enige tijd niets van ons gehoord. Wij willen uw begrip vragen waarom deze tijd is verstreken. Wij willen namelijk niet onverhoopt een handhavingsactie starten zonder zeer gedegen onderzoek. Wij nemen uw situatie uiterst serieus en doen daarom zeer gedegen vooronderzoek. Zo zijn wij meermaals op locatie geweest voor een controle en hebben wij tweemaal een second opinion opgevraagd inzake het welstandsadvies. Daarnaast betrekken wij het bestuur ook actief in deze zaak. Dit kost helaas tijd.

De rapportage van de toezichthouder roept vragen en reacties bij u op. Dat begrijp ik. Echter, het rapport is volgens vast gebruik puur opgesteld voor het vaststellen van de feitelijke omstandigheden. Puur wat er gezien is door de toezichthouder. Het bevat opmerkingen wat in afwijking van de verleende omgevingsvergunning is gebouwd maar verder geen conclusies. Er zijn op basis van deze rapportage nog geen conclusies getrokken wat u moet doen of juist niet moet doen.

Wij nemen uw inhoudelijke beoordeling mee in onze overweging en beoordeling met betrekking tot het al dan niet starten van een eventuele handhavingsprocedure. Ik wil mij inspannen om de gewenste menselijke maat in het vervolg nog meer in acht te nemen. Daarom zullen wij trachten om nog actiever met u te communiceren en zullen wij u meenemen in onze besluitvorming. Dit betekent echter niet dat er geen ongewenste gevolgen voor u kunnen ontstaan.

Wij trachten binnen enkele weken meer te weten over welke kant wij opgaan inzake de geconstateerde afwijkingen van de verleende omgevingsvergunning.

Ervan uitgaande u voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Voor vragen kunt u mij altijd bellen. U kunt mij bereiken via onderstaand telefoonnummer.

Met hartelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Jurist

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: woensdag 1 november 2023 08:14
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: tussentijds bericht proces na verbouw Herfterlaan 30

Hi 5.1.2e ,

Wellicht heb je deze mail al ontvangen afgelopen week maar bij sommige is die niet doorgekomen i.v.m. de grote bijlage van het cultuurhistorisch overzicht (zie deze link) . Vandaar dat ik deze e-mail nog een keer stuur zonder die bijlage maar alleen met brief.

Ik heb ondertussen ook 5.1.2e telefonisch gesproken en die gaf aan dat het definitieve rapport ergens in de komende weken wordt verwacht. Bijgevoegd is alvast mijn reactie op de genoemde punten in de brief.
Wat mij betreft proberen we met de menselijke maat in de hand de volgende stappen op te pakken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

On Mon, 23 Oct 2023 at 17:51, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:

> Beste 5.1.2e ,
>
> Dank voor je mail, inhoudelijk zal er nog een reactie volgen want ik ben van mening dat er wat feitelijke onjuistheden zijn ontstaan door het gebruik van verkeerde documenten, zie vastgestelde bestemmingsplan. Ik zie zelfs enkele foto's die inbreuk maken op onze privacy in deze documenten maar even los daarvan, mijn eerste reactie over wat dit met mij doet als mens.
>
> Na ons gesprek op 22 Mei zijn wij uit elkaar gegaan dat het komende proces waarschijnlijk niet leuk zou zijn maar dat we met de menselijke maat in de hand het vervolgtraject aan zouden gaan. Verwachtingen en procedures zouden helder gemanaged en gecommuniceerd worden. Na je bezoek op 7 Juni, hebben wij wederom in totale onzekerheid geleefd. Onze verwachting was dat er binnen een aantal weken meer duidelijkheid zou zijn, maar die komt, in beperkte mate, pas 5 maanden na dato.
>
> Er is nu weer een procedure gestart met een discutabele inhoud waar we weer ontzettend veel tijd en energie gaan insteken en wat een welles nietes spelletje wordt.
> Dit is precies hetgeen waar ik zo bang voor was en wat mij dusdanig emotioneel maakte waarop we het overkoepelende gesprek van 22 Mei hebben gepland, juist om dit te voorkomen.
>
> Wat ik had gehoopt is dat we in dit traject samen zouden optrekken. Was het niet mogelijk om dit rapport vooraf met ons te delen om hier vervolgens gezamenlijk over te kunnen spreken en vervolgens een second opinion aan te vragen?
> Op zijn minst even een telefoontje over de huidige status. Dit project heeft nu eenmaal een historie.
>
> Dit hoeft misschien niet volgens de procedure maar neemt een hoop onduidelijkheid en irritatie weg en geeft het gevoel dat we gehoord worden. Nu is het rapport al opgemaakt en kunnen we straks weer bakkeleien over de inhoud. De gemeente is al zo onderbezet en door dit soort eenzijdige handelen wordt de werkdruk alleen maar hoger, zowel wij als jullie zitten hier niet op te wachten.
>
> Als volgende punt, vind ik het stuitend dat er een terloops genoemd wordt "zijn jullie weer even op de hoogte" en een "redelijke periode van radiostilte". In welke wereld is het normaal om 5 maanden niks te laten horen om vervolgens met een formele proces verbaal met discutabele inhoud ons volledig in angst te storten? Ik heb dit weekend weer meer stress ervaren dan alle 5 maanden hiervoor, en in die

projecten opgestart bij werkgevers. Dit heeft echt ontzettend veel impact.

Er is op 11 juli al een reactie geweest op het rapport, in hemelsnaam, we zijn 5 maanden verder. Een bouwstop is binnen een dag actief, of ik zal een factuur niet binnen 14 dagen betalen, kijk eens wat er dan gebeurt.

In de tussentijd leven wij ook al met angst en beven samen met een hooischuur die op instorten staat waar wij de gemeente om hulp hebben gevraagd wat hiermee te doen. Hierop hebben we nog altijd geen reactie maar wellicht valt dit ook nog onder de redelijke periode.

Deze hele brief ademt; de grote overheid die dit burgertje even gaat vertellen wat die allemaal fout heeft gedaan, en wellicht wordt je minder gestraft dan wij nu denken maar in principe ben je veroordeeld tot de zwaarste straf en alles wat het minder wordt mag je ons dankbaar voor zijn. Dit is geïnstitutionaliseerd wantrouwen, hierdoor ontstaat bij mij echt het beeld dat ik de overheid (in dit geval de gemeente) gewoon niet kan vertrouwen.

Ook de timing van het versturen van de brief is wat mij betreft zeer ongelukkig, op vrijdagmiddag om 15:46, net voordat het weekend begint ontvangen wij deze mail. Hiermee beleven een gepensioneerde vrouw met een historie van burn-out, een hoogzwangere vrouw en een gedesiliusioneerde burger (ikzelf) een weekend vol twijfels, stress en slapeloze nachten. Ook al zou de inhoud hetzelfde zijn, door een andere vorm te kiezen, even te bellen of zelfs langs te komen had dit heel anders beleefd kunnen worden.
Ik durf zelfs te stellen dat dit uiteindelijk ook tot minder werk zou hebben geleid.

Daarnaast vind ik het ook beangstigend dat er plots een Jurist Omgevingsrecht in de CC is opgenomen. Als er sprake is van juridische stappen dan hoor ik het graag want dan weet ik ook of het verstandig is dat wij ons juridisch laten bijstaan. Ik hoop dat het niet nodig is, maar dit weekend is de angst mij toch echt op het hart geslagen.

In de hele correspondentie is er wederom geen enkele vorm van empathie of erkenning. Het proces speelt al veel langer en er zijn veel meer lagen dan dit specifieke onderwerp. Dat er dingen (aan beide kanten) niet goed zijn gegaan staat buiten kijf maar laten we alsjeblieft dit eens als normale/gelijke mensen oppakken.

Er is echt een totale afwezigheid van mensen meenemen in het proces en een gevoel van, laten we kijken hoe we hier op een fatsoenlijke manier uit kunnen komen. Procedureel zal het allemaal wel weer kloppen maar de menselijke maat is ver te zoeken.

Zoals gezegd, inhoudelijk volgt mijn reactie later en zal ik wat meer feedback geven op de genoemde brieven en punten want dit is heel twijfelachtig maar deze brief gaat over de vorm. Ik hoop dat je beseft dat het ook anders kan en dat we hiervoor open staan.

Met hartelijke groet,

5.1.2e

On Fri, 20 Oct 2023 at 15:46, 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

> Geachte 5.1.2e , 5.1.2e en 5.1.2e ,
>
> Bijgaand een update van de stand van zaken tot dit moment.
> Daarmee zijn jullie weer even op de hoogte.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 7/29/2025 1:09:04 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @home.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @home.nl>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: Herfterlaan 30 - stand van zaken juli 2025

Geachte 5.1.2e , beste 5.1.2e ,
5.1.2e ,

Hartelijk dank voor uw e-mail.
Fijn dat u de brief in goede orde heeft ontvangen en de vooraankondiging al tot deze inspanning van u heeft geleid.

Zienswijze
Wij begrijpen dat u, voordat u een zienswijze indient (namens 5.1.2e en/of 5.1.2e), ons besluit over uw WOO-verzoek wenst af te wachten.
Het lijkt ons daarom prettig voor u dat wij de termijn voor het indienen van de zienswijze opschorten. Wij zullen het indienen van een zienswijze daarom afstemmen op ons WOO-besluit.
Wij vragen u daarom om uiterlijk binnen vier weken na besluitvorming omtrent uw WOO-verzoek een eventuele zienswijze aan te leveren.
Op grond van deze mail mag u de zienswijze later indienen. U hoeft daarom geen pro-forma zienswijze in te dienen.

Aanvraag omgevingsvergunning
In onze brief van 15 juli 2025 gaven wij 5.1.2e en 5.1.2e twaalf weken de tijd om de benodigde aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
Bij het stellen van deze termijn hielden wij al rekening met de bouwvakvakantie.
Het lijkt ons daarom, zoals u aangeeft, nog steeds haalbaar dat de aanvraag omgevingsvergunning uiterlijk 7 oktober 2025 ingediend is.
Mocht deze termijn niet haalbaar blijken, geeft u dit dan alstublieft tijdig aan. Dan kunnen we hierover overleggen.

Oplossing vergunningsvrij
Wij begrijpen dat de eventuele voorgestelde oplossing ‘vertraging’ oploopt door de bouwvakvakantie van uw adviseur.
Dat is ook geen probleem. U kunt deze eventuele voorgestelde oplossing ook meenemen in uw aanvraag omgevingsvergunning zoals u zelf aangeeft.
Het is belangrijk om te vermelden dat een eventuele oplossing wel los staat van ons handhavingsbesluit en dus van uw zienswijze. Nadat de zienswijzetermijn is verstreken zullen wij een besluit nemen. Dat staat vast.
Mocht bij het indienen van uw zienswijze een ’mogelijke oplossing’’ nog niet in beeld is of uw zienswijze geeft geen aanleiding geven om af te zien van handhavend op te treden, dan zullen wij de last onder dwangsom opleggen.
De aangekondigde begunstigingstermijn van één jaar (pagina 7 van de vooraankondiging) staat hier ook niet aan in de weg.
Een mogelijke oplossing kan ook bewerkstelligd worden tijdens de begunstigingstermijn van één jaar.

Vakantieperiode en einde opdracht
Verder wil ik u graag aangeven dat ik met vakantieverlof ben van 1 tot en met 24 augustus 2025.
Tijdens deze periode zal ik telefonisch niet bereikbaar zijn en mijn mail niet lezen. Bij spoed kunt u eventueel terecht bij 5.1.2e 5.1.2e .

Na mijn vakantie rond ik mijn opdracht voor de gemeente Zwolle ook af.
31 augustus 2025 is mijn laatste werkdag voor de gemeente Zwolle.
Vanzelfsprekend wordt het dossier Herfterlaan 30/30a overgedragen naar een geschikte collega.
Momenteel zetten wij nog de puntjes op de i wat betreft deze opvolging. Wij zullen uiterlijk eind augustus met u communiceren wie uw aanspreekpunt wordt binnen de gemeente.

Ten slotte
Wellicht dat wij elkaar nog spreken, maar mocht dit niet zo zijn dan wens ik u een fijne zomer toe en alle succes in de toekomst.
Ten slotte wil ik 5.1.2e en 5.1.2e succes wensen bij het verdere verloop van de procedure en de situatie.

Met hartelijke groet,

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Jurist team Omgevingsrecht

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planologie, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e @home.nl <5.1.2e @home.nl>
Verzonden: zondag 27 juli 2025 12:31
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,

Naar aanleiding van de brief van 15 juli j.l. over de vooraankondiging last onder dwangsom, bericht ik je het volgende.

In de brief geef je aan dat we kunnen komen met voorstellen om de dakkapel alsnog onder ‘vergunningvrij regelgeving’ te kunnen laten vallen.

Ik heb hiertoe contact gezocht met onze adviseur 5.1.2e van Bouwtektuur, hij zal enkele voor ons haalbare, betaalbare en duurzame opties proberen uit te werken. Echter is het hem niet gelukt om dit binnen een week te realiseren, zijn bureau is nu 4 weken gesloten i.v.m. vakantie.

Ik hoop daarom eind augustus op de lijn te kunnen komen om voorstellen voor te leggen. Wellicht kunnen we dan ook een afspraak plannen met een vertegenwoordiger van Het Oversticht er bij ?

Ik werk op dit moment aan drie sporen:

1. De hernieuwde aanvraag omgevingsvergunning
2. Het opstellen van een zienswijze op het voorgenomen besluit (met het oog daarop heb ik een WOO verzoek gedaan om de zaken goed op een rij te krijgen)
3. Ontwikkelen voorstellen aanpassen dakkapel

Ik zal in ieder geval vóór 2 september een zienswijze indienen, om te voldoen aan de wettelijke termijnen. Het kan zijn dat deze zienswijze pro-forma ingediend wordt, omdat ik mogelijk nog niet alle informatie uit het WOO verzoek aangereikt heb gekregen. Ik reken er op dat we voor de in de brief gestelde termijn de nieuwe omgevingsvergunning aan kunnen vragen.
Het zou ook kunnen dat de aanpassing van de dakkapel in de aanvraag omgevingsvergunning wordt verwerkt, maar daar komen we dan op terug.

Ik hoop je hiermee vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd

Met vriendelijke groet.

5.1.2e

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

Besluit

Zwolle

Jaargang	2022
Nummer	20220523-10
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Herfterlaan 30

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 5 april 2022

Besluit

1. de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied, Herfterlaan 30 ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestandNL.IMRO.0193.BP21002-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP21002-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
2. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buitengebied, Herfterlaan 30 vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 23 mei 2022,

5.1.2e

voorzitter, Peter Snijders

5.1.2e

griffier, Eric Meurs

5.1.2e

Beslisnota voor de raad

Datum 5 april 2022

Openbaar

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e
Versienummer	1
Portefeuillehouder	5.1.2e
Informant	5.1.2e
Afdeling	Ruimtelijke Planvorming
Telefoon	5.1.2e
E-mail	5.1.2e @zwolle.nl

Bijlagen

1 Bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestandNL.IMRO.0193.BP21002-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP21002-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
2 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e vast te stellen.

Datum 5 april 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op het perceel 5.1.2e zijn bij het agrarisch bedrijf twee agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Eén van de bedrijfswoningen is voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf niet meer nodig. Initiatiefnemer heeft het voornemen die bedrijfswoning te herbestemmen tot plattelandswoning. De boerderij zal, rekening houdend met de cultuurhistorische waarde, gemoderniseerd worden herbouwd tot uiteindelijk 2 wooneenheden.
Om de plattelandswoning met 2 wooneenheden planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e opgesteld.
Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e lag ter inzage van 17 februari 2002 tot en met 30 maart 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Met dit voorstel wordt het bestemmingsplan vastgesteld.

Beoogd effect

Een onherroepelijk (vastgesteld) bestemmingsplan waardoor omzetting van één van de agrarische bedrijfswoningen van het agrarisch bedrijf 5.1.2e in een plattelandswoning met twee wooneenheden gerealiseerd kan worden.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog (op papier) gewijzigd vastgesteld
In het raadsbesluit moet de gewijzigde vaststelling staan in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen. Juridisch is het digitale exemplaar bindend.

2.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buitengebied, 5.1.2e is niet nodig.
Het plan is een particulier initiatief. De aanvrager moet de kosten voor uitvoering van het plan helemaal betalen. Ook is met de initiatiefnemer afgesproken dat hij eventuele planschadevergoedingen moet betalen. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Risico’s

De risico’s die aan de orde zijn bij het voeren van een planologische procedure (zienswijzen en beroep) zijn op dit plan van toepassing. Overigens worden die risico’s laag ingeschat omdat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is afgesproken dat de initiatiefnemer de plankosten betaalt.

Communicatie

Overleg met de buurt
De initiatiefnemer is eigenaar van de om te vormen plattelandswoning 5.1.2e en heeft de omzetting van agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning met de buren besproken. De buren staan positief tegenover deze omzetting. Hetgeen ook blijkt uit het feit dat er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend.

Datum 5 april 2022

Publicatie / bekendmaking
Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en via www.officielebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en vervolgens met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Vervolg
Het bestemmingsplan treedt in werking aan het einde van de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, behalve als binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd is. Een voorlopige voorziening houdt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan tijdelijk tegen.
Hoe sneller het plan ter inzage kan liggen, des te eerder kan het bestemmingsplan inwerking treden. Nieuwe bouwaanvragen kunnen we dan toetsen aan het nieuwe bestemmingsplan.

Openbaarheid
Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 1/9/2025 2:38:42 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: 5.1.2e - verbouwing

Hoi 5.1.2e,

Bedankt voor dit bericht. Naar welstand zal ik hier specifiek om vragen. Nu verwacht ik dat het geen vergelijkbare casussen zijn maar beter teveel gevraagd dan te weinig.

Ondanks de straatnaam liggen de panden behoorlijk ver van elkaar. Het pand aan de 5.1.2e is nu ook geheel afgedekt met pannen. Aan de Herfterlaan 30 heeft oorspronkelijk ook een rieten kap opgezeten en zit een aanduiding cultuurhistorie. Die aanduiding zit niet op nummer 14.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Casemanager/Adviseur Vergunningen

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl



Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 9 januari 2025 13:48
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: 5.1.2e - verbouwing

Jij hebt een en ander in behandeling voor het perceel 5.1.2e
Een verbouwing en splitsing van een boerderij om in te wonen.

Ik ben niet inhoudelijk in dit dossier gedoken, maar ik wil je vragen om zorgvuldig te zijn met het advies van welstand.

Herfterlaan 30 hebben wij een zaak met een woonboerderij die gesplitst is en daar moet riet op het dak. Ze hebben een omgevingsvergunning bouw met riet.
Nu gaan we handhavend optreden, want ze hebben dakpannen geplaatst.
Dit ligt politiek heel gevoelig. Het gehele college is betrokken en 5.1.2e zit hiermee echt in de maag.

De eigenaren kunnen het niet betalen, en een vader van een van de eigenaren is zelfs bang voor de gezondheid van zijn zoon 5.1.2e
5.1.2e

Als hier dakpannen op het dak komen dan moet hier, wel echt heel goed gemotiveerd worden waarom. Als hier dakpannen komen en dat is gewoon logisch dan vraag ik je toch om hier nadrukkelijk bij stil te staan!!!
Wil je dit aub vragen aan welstand?

Alsjeblieft neem het serieus want de eigenaren gaan hier op terug komen als verderop in de straat dakpannen wel mogen.

Bij voorbaat dank.

5.1.2e

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 3/7/2024 4:52:19 PM
To: "Snijders, Peter" <5.1.2e@zwolle.nl>, "Emmer, Dick" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: bouwwerkzaamheden Herfterlaan 30

Beste collega's,

U hebt van 5.1.2e een e-mail ontvangen over een bouwcontrole op het bouwwerk, een kapschuur op het achtererf, dat hij met familie realiseert op het adres Herfterlaan 30. In de bedoelde mail vertelt 5.1.2e over zijn frustratie over het optreden van de "overheid" en in het bijzonder op hun project voor de plattelandswoning. Hij verzoekt om een gesprek met Burgemeester en gemeentesecretaris.

Bouw kapschuur,
Ik heb in mijn functie als toezichthouder bouw geconstateerd dat er een bouwwerk opgericht wordt waarvan ik niet op de hoogte was. Ik heb op woensdag 28 februari ter plaatse de situatie opgenomen, gevraagd of even pas op de plaats gemaakt kon worden met bouwen totdat echt duidelijk was dat de kapschuur legaal gebouwd kon worden. Op maandag 4 maart konden wij als toezicht en handhaving vaststellen dat het bouwwerk vergunningvrij gebouwd kon worden en daarvan is telefonisch melding gemaakt.
Op dinsdag 5 maart hebben wij met 5.1.2e een gesprek gehad waarin we een terugkoppeling gegeven hebben.

Gesprek 5 maart 2024
In dit gesprek hebben wij uitgelegd waarom we gehandeld hebben zoals dat is gebeurd. Het is onze taak om onregelmatigheden te signaleren en te onderzoeken. 5.1.2e heeft op zijn beurt uitgelegd dat de actie een grote impact heeft gehad op hem en zijn zoon en de bewoonsters van het voorhuis. Dit vindt zijn oorsprong in het moeizame bouwproces van de boerderij die inmiddels is verbouwd tot dubbele woning.
5.1.2e vroeg nadrukkelijk aandacht voor besef van "de overheid" voor de impact die het werk op burgers heeft.
We hebben 5.1.2e doen inzien dat we als T&H met nadruk níet op zoek zijn naar mogelijkheden om hen een hak te zetten, met problemen om de oren te slaan, of nooit naar oplossingen te zoeken.
Aan het eind van dit gesprek was de lucht geklaard.

Bouwen in afwijking van de omgevingsvergunning
Afgezien van de bouw van de kapschuur, ligt er nog een constatering van het bouwen in afwijking van de verleende vergunning. Daarover zal binnenkort een pfo-gesprek plaatsvinden over de mate van handhaving hierop. Peter Snijder, 5.1.2e zijn daar o.a. bij betrokken.

Gevraagd gesprek met burgemeester en gemeentesecretaris,
Nu de lucht geklaard is over de situatie rond de kapschuur, zal het door 5.1.2e gevraagde gesprek met jullie niets toevoegen. Zeker op korte termijn niet.
Want in mei 2023 is een gesprek geweest met de familie bij hen thuis. Hierbij waren aanwezig wethouder Rots, directeur 5.1.2e afdelingshoofd 5.1.2e en ik als toezichthouder en is gesproken over het moeizame proces om tot een omgevingsvergunning voor de verbouw naar twee plattelandswoningen te komen en de geconstateerde afwijkingen van de verleende vergunning. Er is al uitgebreid over gesproken, zowel bestuurlijk als ambtelijk, en daar zijn leerpunten uitgehaald voor de gemeentelijke organisatie en ook voor de familie. Dit past in de pogingen voor "vertrouwen in Zwolle".

Tot zover dit verslag.



5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübecklaan 2

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

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

From: "Gemeente Zwolle" <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 11/9/2021 11:00:11 AM
To: <5.1.2e @ziggo.nl>
Cc:
Subject: Verzoek en reactie op digitale inzage 5.1.2e - zaaknummer 0193ESUITE2351552021

CRYPTSHARE LOGO

Transfer verzonden

Onderwerp: Verzoek en reactie op digitale inzage 5.1.2e - zaaknummer 0193ESUITE2351552021
Tracking-ID: 20211109-120002-NV0ELIN5

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de door u opgevraagde stukken inzake Herfterlaan 30 om deze te kunnen bekijken.

Voor de goede orde attenderen wij u er op dat op de stukken (zoals (bouw)tekeningen, constructies en berekeningen) auteursrecht rust. Dat houdt in dat niemand deze zonder toestemming van de auteursrechthebbende voor eigen gebruik mag aanwenden en mag kopiëren, verspreiden of bewerken.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

administratie Fysieke Leefomgeving

Gemeente Zwolle, ZWFLV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Tel: 14038
Mail: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e @ziggo.nl <5.1.2e @ziggo.nl>
Verzonden: woensdag 3 november 2021 10:21
Aan: Omgevingsvergunning <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Kenmerk: 0193ESUITE2351552021

Geachte heer/mevrouw,

Graag zou ik digitaal de aanvraag voor deze herbouw willen opvragen.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

Overdracht Details

Beschikbaar tot:	22-11-2021
Wachtwoord:	Geen wachtwoord vereist.

Bestanden in deze Overdracht

0193ESUITE2351552021 Herfterlaan 30 5.1.2e Zwolle.zip

encrypted_message.eml

Kennisgeving:	U wordt geïnformeerd over de download

Voor meer informatie volgt u deze link: **Cryptshare Documentatie**

Deze boodschap is automatisch gegenereerd.

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

Contactgevens aanvrager

Het is niet verplicht uw contactgegevens in te vullen.
Vul uw e-mailadres in als u een kopie wilt ontvangen van de melding.

Voorletter(s):	5.1.2e
Achternaam:	5.1.2e
Postadres:	Herfterlaan 30 | 8026RB ZWOLLE
Telefoonnummer:	5.1.2e
Mailadres:	5.1.2e @home.nl

Type melding

Type melding	Start bouwwerkzaamheden

Vergunningnummer

Vergunningnummer	0193ESUITE2351552021

Bouwadres

Bouwadres	herfterlaan 30

Datum aanvang

Wat is de datum van de start van de werkzaamheden?	11-12-2021

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

volle

nsfer verzonden

verp: Besluit_&_bijbehorende_documenten_0193ESUITE2351552021_Herfterlaan_30_Zwolle
g-ID: 20211209-170409-lkoyFYSw

nte 5.1.2e ,

bben een besluit genomen op uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het herbouwen van de boerderij, op het perceel Herfterlaan 30,
volle.

esluit en de bij het besluit behorende documenten treft u als bijlage aan bij deze email. U kunt de documenten downloaden door op de knop
load bestanden' te klikken, vervolgens op de website op het bestand te klikken en de aanwijzingen te volgen.

natie
u nog vragen? Neemt u dan contact op met ons Klantcontactcentrum (KCC) via telefoonnummer 14 038. U wordt dan doorverbonden met e
werker van de sectie Vergunningen. Als u belt is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer
ESUITE2351552021.

en er verder nog vragen zijn, dan kunt u mij bellen of mailen. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

het vriendelijke groet Zwolle

eur / casemanager Vergunningen

ente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
dres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
kadres: Lübeckplein 2
1.2e
1.2e @zwolle.nl
zig op woensdag

iet printen spaart het milieu.

heente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

dracht Details

nikbaar	22-12-2021
ntwoord:	Geen wachtwoord vereist.

Bestanden in deze Overdracht

compleet brochure een omgevingsvergunning ontvangen.pdf

Besluit_&_bijbehorende_documenten_0193ESUITE2351552021_Herfterlaan_30_Zwoll

encrypted_message.eml

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 12/2/2021 3:29:51 PM
To: "5.1.2e | Bouwtektuur" <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: Herfterlaan 30: 0193ESUITE2351552021

Geachte 5.1.2e , beste 5.1.2e ,
In de bijlage het door ons ontvangen advies van onze welstands-/monumentencommissie Het Oversticht.
Team monumentenzorg heeft als volgt geoordeeld op het ingediende plan met revisie F datum 22 november2021:
De bestaande boerderij wordt opnieuw opgebouwd met een hoofdvorm die grotendeels gelijk blijft aan de bestaande vorm. Het onderscheid tussen het woon en bedrijfsgedeelte blijft zichtbaar in de zijgevels. De voormalige boerderij krijgt weer een rieten dak met een relatief gesloten dakvlak. De bestaande voorgevel blijft bestaan. Hiermee schaadt de te herbouwen boerderij de cultuurhistorische waarden ter plaatse slechts in geringe mate.
Wij gaan akkoord met dit bouwplan.
Zoals telefonisch besproken ontvang ik nog de foto's van de toe te passen gevelsteen en hoor ik zo spoedig mogelijk wanneer wij de constructieve gegevens kunnen verwachten. We zetten ons nog steeds in voor de deadline van eind volgende week, maar dan moeten we wel weten hoe het staat met de constructieve gegevens.
Vervangen riet voor dakpannen
Naar aanleiding van het gesprek op 11 november 2021 heb ik de vraag of het mogelijk is om vergunningvrij het riet direct te vervangen voor dakpannen voorgelegd aan onze juristen.
De conclusie is dat dit niet mogelijk is. Veranderingen op basis van artikel 3, onderdeel 8, mogen niet direct bij de nieuwbouw worden meegenomen.
De overheid heeft de vraag beantwoord: Vraag 647 | Veelgestelde vragen Helpdesk Bouwregelgeving en Brandveilig gebruik (helpdeskbouwregels.nl)
Mochten er verder nog vragen zijn, dan kunt u mij bellen of mailen. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Afwezig op woensdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Het Oversticht

welstands-/monumentencommissie

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zwolle
Afd. Fysieke Leefomgeving, Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 1 december 2021

Ons Kenmerk: R19085-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2351552021
OLO-nummer:
Betreft: herbouwen van de boerderij
Adres: Herfterlaan 30

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het herbouwen van de boerderij is op 29 november 2021 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer R18815-2021.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand aangewezen als cultuurhistorisch waardenvol.

REDENGEVENDE BESCHRIJVING
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur: Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen: Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

Aan 5.1.2e
Postbus 531, 5.1.2e Zwolle
5.1.2e
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW 5.1.2e
IBAN 5.1.2e

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria voor monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten van belang:

- *De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.*
- *Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.*
- *Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.*

Beleid

- *Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.*
- *Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.*

BEVINDINGEN De aanvraag betreft de herbouw van de woonboerderij voor de verbouw naar twee zelfstandige wooneenheden. Alleen de voorgevel blijft overeind bij de herbouw.
De voorgestelde wijzigingen betreffen vooral de rechterzijgevel.
Bij de herbouw blijft de oorspronkelijke hoofdvorm van de boerderij behouden en ook de dakbedekking van de kap blijft riet.
De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (met uitzondering van het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).
In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis en worden de twee stalramen voorzien van glas.
Het aantal dakramen gaat van acht bestaande naar vijf meer staande modellen.
In de rechtergevel komen twee opwippers voor de toegang naar beide woningen, een extra raam in het voorhuis en twee stalramen worden vergroot. De gesloten gave kap krijgt hier zes dakramen.
De boerderij blijft in hoofdvorm en uitstraling voldoende in tact om tot een positief advies te komen. Een aanvulling is om ook de bestaande staldeuren in de linkergevel te behouden en openstaand te houden.
De commissie geeft mee om nog naar het aantal dakramen te kijken en de repeterende plaatsing. Hier is met enige aanpassing nog iets minder ingrepen in het dak mogelijk wat meer tegemoet komt aan de benoemde waarde van de gesloten kap. Verder ziet zij nog een gevelsteen tegemoet ter beoordeling.

CONCLUSIE **De commissie concludeert dat het ingediende plan geen monumentale waarden schaadt en tevens niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e, secretaris

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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 3/6/2023 4:23:21 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, <5.1.2e@hetoversticht.nl>
Cc:
Subject: verbouw Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,

Vorige week vrijdag trof ik 5.1.2e op de gang van het Stadskantoor en sprak ik haar over de verbouw van Herfterlaan 30.
Ze vroeg om e.e.a. op de mail te zetten om een beeld te vormen.

Op Herfterlaan 30 stond een boerderij die is herbouwd, alleen de voorgevel is blijven staan. Het pand is cultuurhistorisch waardevol.
Na een eerder negatief advies (met kenmerk R18815-2021) heeft de welstandcommissie positief geadviseerd op de aangegeven wijzigingen.
De bouw was al gestart voordat de vergunning was verleend. Dat had te maken met een afwijking van het bestemmingsplan voor het splitsen van de boerderij.
Er zijn dus nogal wat hobbels genomen in de hele uitvoering.

Uit het positieve advies;

De voorgestelde wijzigingen betreffen vooral de rechterzijgevel.

Bij de herbouw blijft de oorspronkelijke hoofdvorm van de boerderij behouden en ook de dakbedekking van de kap blijft riet.

De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (met uitzondering van het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).

In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis en worden de twee stalramen voorzien van glas.

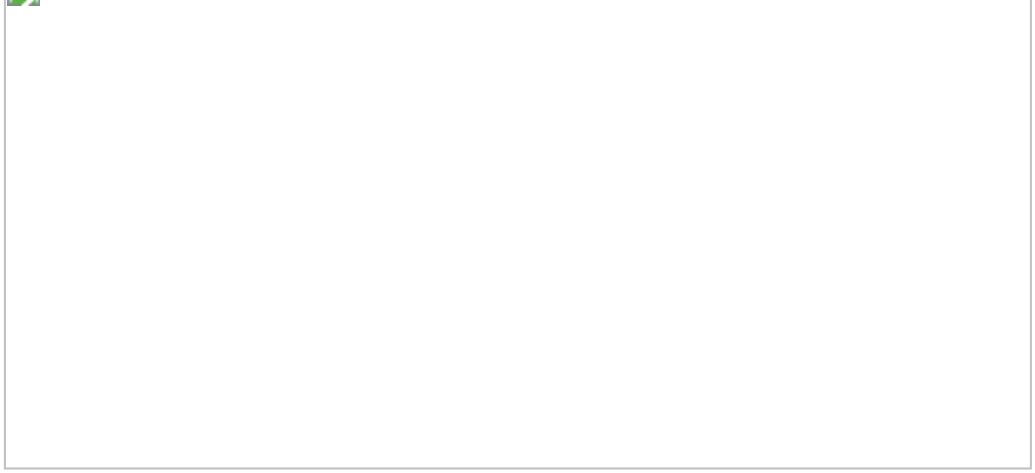
Het aantal dakramen gaat van acht bestaande naar vijf meer staande modellen.

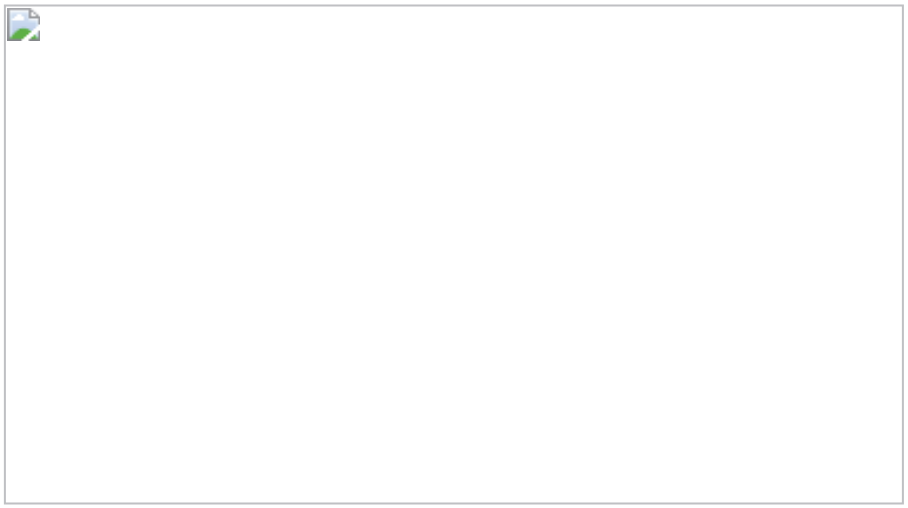
In de rechtergevel komen twee opwippers voor de toegang naar beide woningen, een extra raam in het voorhuis en twee stalramen worden vergroot. De gesloten gave kap krijgt hier zes dakramen.

De boerderij blijft in hoofdvorm en uitstraling voldoende in tact om tot een positief advies te komen. Een aanvulling is om ook de bestaande staldeuren in de linkergevel te behouden en openstaand te houden.

De commissie geeft mee om nog naar het aantal dakramen te kijken en de repeterende plaatsing. Hier is met enige aanpassing nog iets minder ingrepen in het dak mogelijk wat meer tegemoet komt aan de benoemde waarde van de gesloten kap.

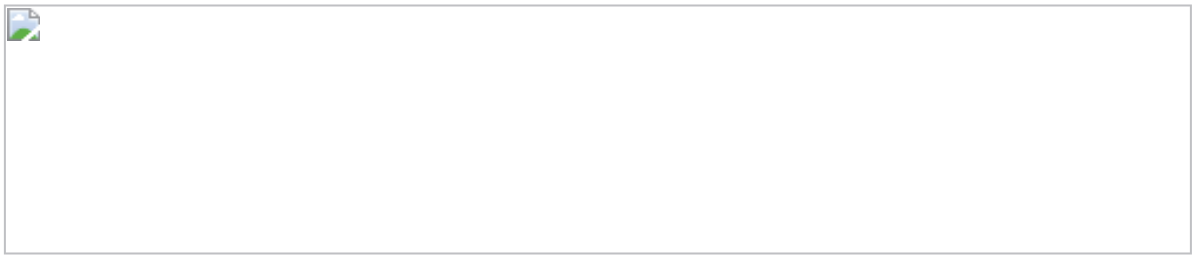
Nu blijkt bij een controle op 1 maart 2023 dat de herbouw toch is uitgevoerd met als uitgangspunt de oorspronkelijke tekening met pannendak, een flinke “optil” van de dakrand en één brede dakkapel.
Daarmee wordt afgeweken van de verleende omgevingsvergunning.
Toen ik ter plaatse was mocht ik geen foto’s maken, maar deze afbeelding is van Streetsmart. Zo is het nu uitgevoerd;

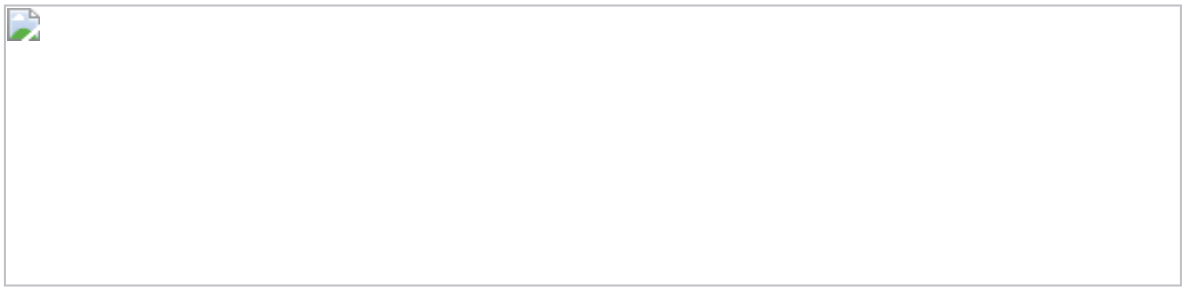




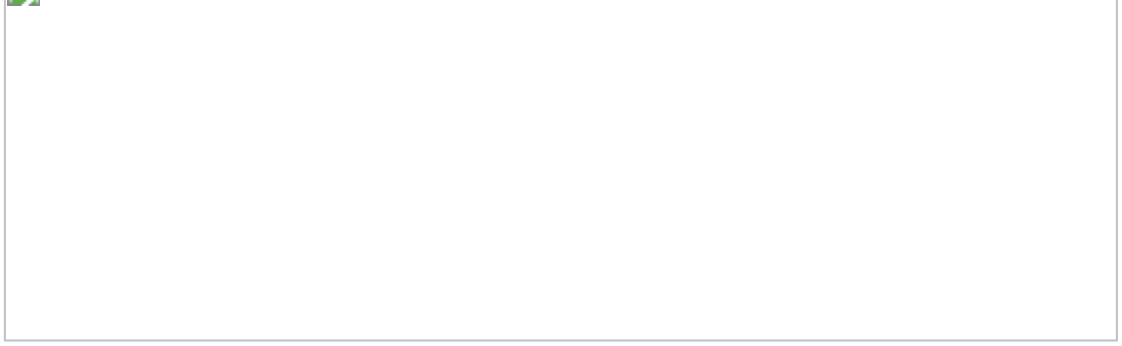
Ik wil graag aan jullie op voorhand voorleggen wat er binnen een legalisatie mogelijk en denkbaar zou kunnen zijn binnen redelijke eisen van welstand, zeker ook met de geschiedenis van de ver/herbouw in het achterhoofd. Men wíst van het negatieve advies op de dakpannen.

Optie 1
Er is gebouwd in afwijking van de verleende vergunning. Alles moet worden aangepast aan de verleende vergunning.

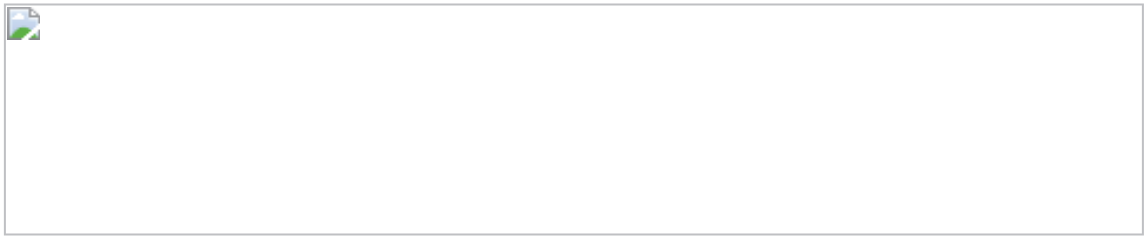


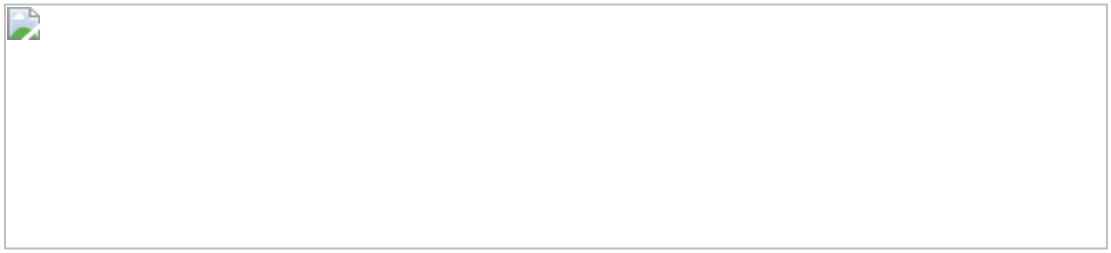


Optie 2
Voor welstand is een rieten dak een eis, de opgetilde dakrand in de zijgevel wordt ingebed in de rieten kap in een forse “optil” en de gerealiseerde dakkapel wordt in het rieten dak opgenomen.
Daarvoor wordt een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd
Als idee schets;



Optie 3
Herziening van het advies en de dakpannen kunnen blijven. Dakkapel in het kader is niet uitgevoerd.
Ook daarvoor zal een nieuwe omgevingsvergunning nodig zijn.







5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl



Veilig verstuurd via Zivver
Bekijk in de Zivver-app

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, 3

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 6/29/2023 2:29:08 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Wat kan niet vergunningsvrij

Exterieur boerderij

Aan de buitenzijde zag ik de volgende afwijkingen;

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet. – **niet akkoord**
2. De voorgevel is ingedeeld conform de verleende vergunning. De kozijnen zijn uitgevoerd conform vergunning voor wat betreft de bovenlichten. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing, wijkt af van de vergunning.. – **akkoord mits hout**





3. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet heen en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde “opwippers”,
   a. De zijgevel van het voorhuis komt overeen met de vergunningstekening
   b. De zijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De op de vergunningtekening getoonde, beide vertikale ramen en de twee horizontale ramen met daartussen de toegangsdeur zijn niet uitgevoerd. Daarvoor is de nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de “voordeur”. De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot. – **akkoord bijbehorend bouwwerk geen oppervlakte uitbreiding hoofdgebouw. Goothoogte wijzigt maar gebruik van artikel 2**
   c. Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast; **niet verg vrij (hij voldoet niet aan de voorwaarden) afstand tot dakvoet**
   d. De indeling van de dakramen wijkt af. – **Kan verg vrij – tenzij daglicht problematiek BB2012**

4. De achtergevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd. – **allemaal verg vrij**
   a. De kleine gesloten met vertikale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur.
   b. De grote staldeuropening is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de grote staldeuren zijn niet aanwezig.
   c. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.
5. De linkerzijgevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd. – **allemaal verg vrij**
   a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden;
   b. De halfronde stalraampjes zijn niet geplaatst naast de draaikiep-ramen;
   c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen;
   d. Het vaste raam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.
6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht.- **kan verg vrij op een pannendak – let op ontbreken daglichten dus daglicht BB2012?**

Interieur

Scheidingswand tussen woonkamer en leefkeuken vervallen kan niet – constructieve wijziging?
Is door het weglaten van de deur tussen de woningen niet een brandcompartiment ontstaan? – Is het een wijziging van de brandcompartimentering?
Aantal woningen is planologisch geen punt – check even tekst vergunning

Rookmelder – melden

Is de trap veranderen een constructieve ingreep? De trap begint beneden nu al bij de muur ipv niet. Dus is er boven meer verdiepingsvloer ontstaan. Is dat een wijziging?

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 3/27/2023 2:42:19 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Cc:
Subject: RE: verbouw Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e ,
Hierbij een word document dat mogelijk wel leesbaar is, in combinatie met de eerder gestuurde mail.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Verzonden: maandag 27 maart 2023 15:58
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verbouw Herfterlaan 30
Hoi 5.1.2e ,
De foto's in jouw mail zijn helaas niet meer te zien.
Misschien is het handig om de foto's in een Word-document te zetten en deze te mailen. Is dat mogelijk?
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
adviseur omgevingskwaliteit, architect

Het Oversticht

Vanwege verbouwing van ons pand tijdelijk bezoekadres: Eikenstraat 20, Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 16:34
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verbouw Herfterlaan 30
Hallo 5.1.2e en 5.1.2e ,
De ontwikkelingen in deze casus volgen elkaar op. De vergunninghouder heeft een gesprek aangevraagd over de bouw en gang van zaken erom heen, waarbij ook deze afwijking ter sprake zal komen.
Dit gesprek vindt plaats op 6 april. Dan zouden we graag van jullie het standpunt in welstandsopzicht over dit plan hebben.
Zou het jullie lukken om voor die datum een advies gereed te hebben?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 9 maart 2023 14:55
Aan: 5.1.2e (5.1.2e @hetoversticht.nl) <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: verbouw Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,
In navolging van het eerdere bericht dat ik jullie stuurde, hieronder, zijn er weer wat ontwikkelingen. Het leidt inmiddels tot een legalisatieonderzoek.
Het zou namelijk zo kunnen zijn dat het wijzigen van de dakbedekking en de gewijzigde uitvoering van de zijgevel mogelijk vergunning vrij uitgevoerd kunnen worden als het om ver- of herbouw gaat.
Voor nieuwbouw is het helder, dan mag het niet, maar in deze casus gaat het om herbouw waarbij de voorgevel en de fundering zijn hergebruikt.
Vergunningvrij is het als de wijziging past in het bestemmingsplan en niet tot vergroting leidt. Het bestemmingsplan is Buitengebied, Herfterlaan 30 met bestemming Agrarisch met waarden en dubbelbestemming archeologie en cultuurhistorie.
Jullie hebben in je advies ook de cultuurhistorische waarden als uitgangspunt gekozen.
De directe vraag na deze inleiding is dan ook;

- Is het nu gerealiseerde bouwwerk een exces en in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand?
  (De boerderij ernaast heeft ook een pannendak)
- Voldoet het gerealiseerde bouwwerk aan de cultuurhistorische waarden die het zou moeten hebben?
- Is het gerealiseerde bouwwerk te legaliseren met een positief welstandsadvies voor een nieuw aan te vragen omgevingsvergunning?

Graag jullie advies hierover.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

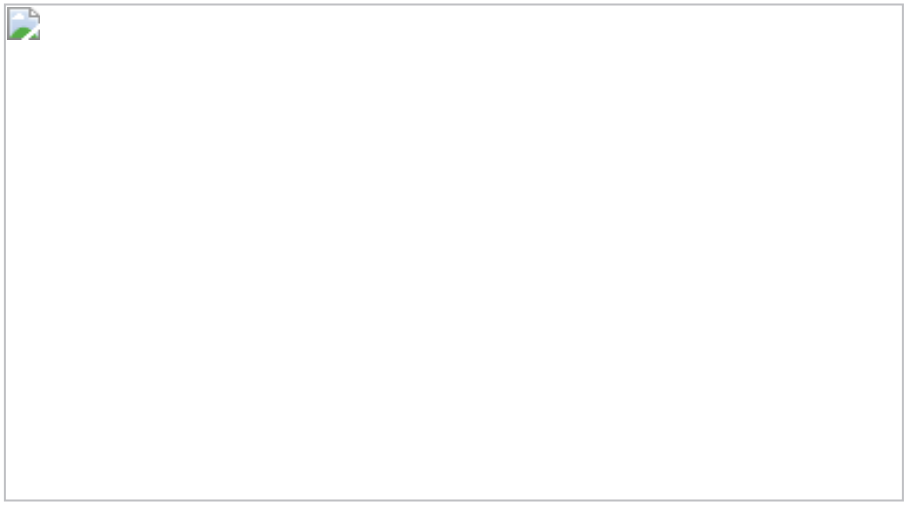
Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 6 maart 2023 17:23
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e @hetoversticht.nl
Onderwerp: verbouw Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,
Vorige week vrijdag trof ik 5.1.2e op de gang van het Stadskantoor en sprak ik haar over de verbouw van Herfterlaan 30.
Ze vroeg om e.e.a. op de mail te zetten om een beeld te vormen.
Op Herfterlaan 30 stond een boerderij die is herbouwd, alleen de voorgevel is blijven staan. Het pand is cultuurhistorisch waardevol.
Na een eerder negatief advies (met kenmerk R18815-2021) heeft de welstandcommissie positief geadviseerd op de aangegeven wijzigingen.
De bouw was al gestart voordat de vergunning was verleend. Dat had te maken met een afwijking van het bestemmingsplan voor het splitsen van de boerderij.
Er zijn dus nogal wat hobbels genomen in de hele uitvoering.
Uit het positieve advies;

De voorgestelde wijzigingen betreffen vooral de rechterzijgevel.

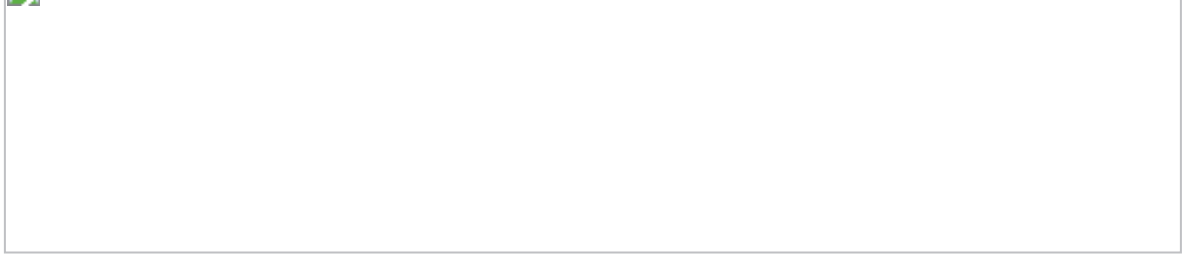
De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (met uitzondering van het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).
In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis en worden de twee stalramen voorzien van glas.
Het aantal dakramen gaat van acht bestaande naar vijf meer staande modellen.
In de rechtergevel komen twee opwippers voor de toegang naar beide woningen, een extra raam in het voorhuis en twee stalramen worden vergroot. De gesloten gave kap krijgt hier zes dakramen.
De boerderij blijft in hoofdvorm en uitstraling voldoende in tact om tot een positief advies te komen. Een aanvulling is om ook de bestaande staldeuren in de linkergevel te behouden en openstaand te houden.
De commissie geeft mee om nog naar het aantal dakramen te kijken en de repeterende plaatsing. Hier is met enige aanpassing nog iets minder ingrepen in het dak mogelijk wat meer tegemoet komt aan de benoemde waarde van de gesloten kap.
Nu blijkt bij een controle op 1 maart 2023 dat de herbouw toch is uitgevoerd met als uitgangspunt de oorspronkelijke tekening met pannendak, een flinke “optil” van de dakrand en één brede dakkapel.
Daarmee wordt afgeweken van de verleende omgevingsvergunning.
Toen ik ter plaatse was mocht ik geen foto’s maken, maar deze afbeelding is van Streetsmart. Zo is het nu uitgevoerd;



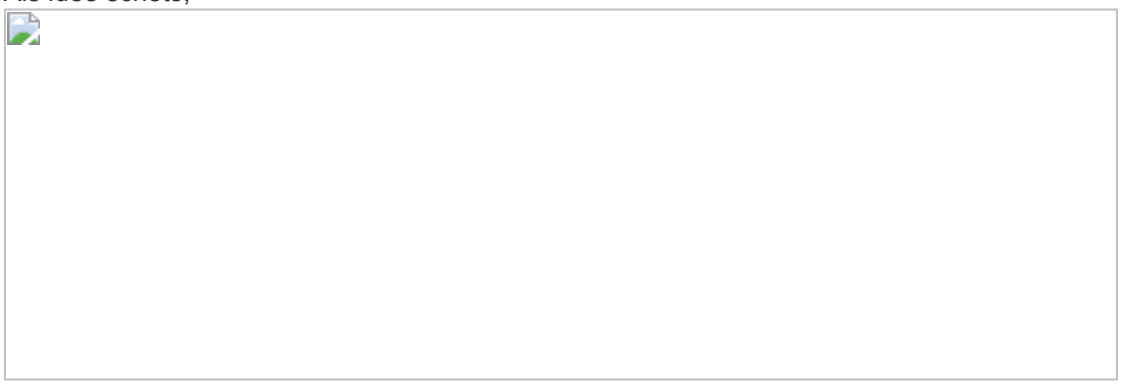


Ik wil graag aan jullie op voorhand voorleggen wat er binnen een legalisatie mogelijk en denkbaar zou kunnen zijn binnen redelijke eisen van welstand, zeker ook met de geschiedenis van de ver/herbouw in het achterhoofd. Men wíst van het negatieve advies op de dakpannen.
Optie 1
Er is gebouwd in afwijking van de verleende vergunning. Alles moet worden aangepast aan de verleende vergunning.



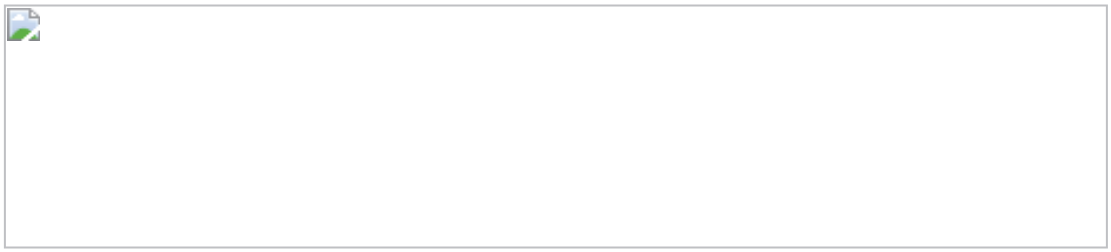


Optie 2
Voor welstand is een rieten dak een eis, de opgetilde dakrand in de zijgevel wordt ingebed in de rieten kap in een forse “optil” en de gerealiseerde dakkapel wordt in het rieten dak opgenomen.
Daarvoor wordt een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd
Als idee schets;



Optie 3
Herziening van het advies en de dakpannen kunnen blijven. Dakkapel in het kader is niet uitgevoerd.
Ook daarvoor zal een nieuwe omgevingsvergunning nodig zijn.







5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Veilig verstuurd via Zivver
Bekijk in de Zivver-app

Herfterlaan 30

De situatie zoals deze is gebouwd.
Dat is afwijkend van de verleende vergunning.
Dit blad is aanvullend op de eerder gestuurde mail van 6 maart 2023.
Dit zijn foto’s van Streetsmart/Geopoort



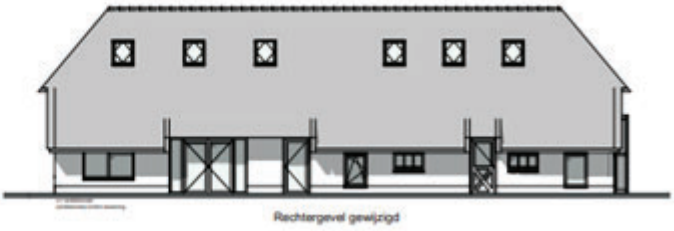


Optie 1

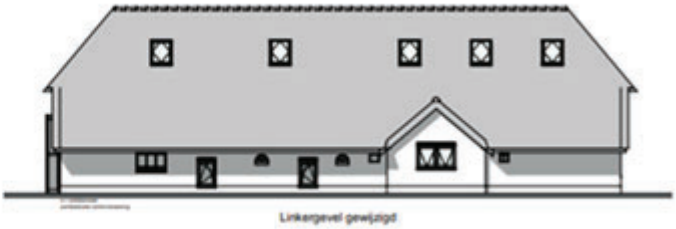
Optie 1

De gevels zoals bedoeld met de verleende vergunning met zaaknummer 0193ESUITE2351552021





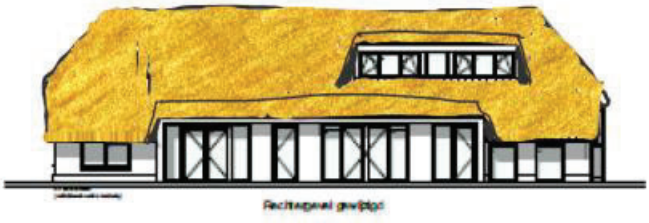




Optie 2

Een suggestie voor een combinatie van de uitgevoerde structuur met een rieten dak



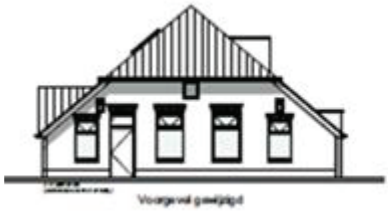


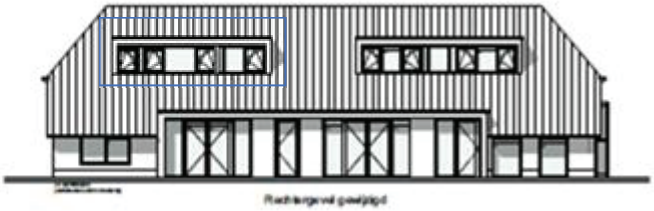
Idee-schets voor toepassing rietenkap op gerealiseerde verbouwing.

Optie 3

Herziening van het eerste welstand advies en de dakpannen kunnen blijven. Dakkapel in het kader is niet uitgevoerd.

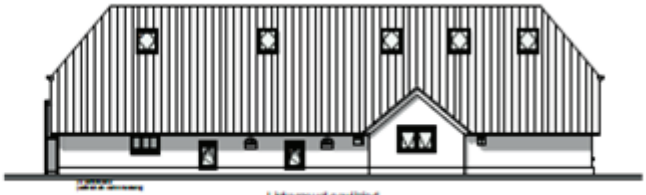
Ook daarvoor zal een nieuwe omgevingsvergunning nodig zijn.







Achtergevel gewijzigd



Linkergevel gewijzigd

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, 4

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 3/29/2023 1:06:44 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: verbouw Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e,
Hierbij het welstandsadvies voor de boerderij aan Herfterlaan 30.
Dit advies is duidelijk, maar over het exces bestaat nog een vraag. Heb je daar al antwoord op of er vergunningvrije mogelijkheden zijn voor het vervangen van riet voor pannen bij herbouw?



5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>
Verzonden: woensdag 29 maart 2023 11:54
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>
Onderwerp: FW: verbouw Herfterlaan 30
Hallo 5.1.2e,
In antwoord op je mail onderstaande reactie:

- De uitgevoerde situatie komt sterk overeen met bijgevoegde tekening d.d. 28-10-2021 waarover negatief geadviseerd is, zie advies met nummer R18815-2021.
  Het negatieve advies heeft betrekking op:
  - De ingreep in de rechtergevel, de dakkapellen en de wijziging van de dakbedekking (van riet naar pannen); voor de motivatie wordt verwezen naar het advies.

  Aangezien de gerealiseerde situatie vrijwel hetzelfde is als de tekening d.d. 28-10-2021 zal er bij een aanvraag omgevingsvergunning weer een negatief advies vanuit welstand en cultuurhistorie worden uitgebracht. Dit geldt ook voor optie 2 en 3. In antwoord op je vraag: het gerealiseerde bouwwerk is (dus) niet te legaliseren met een positief advies voor welstand en cultuurhistorie bij een nieuw aan te vragen omgevingsvergunning.
  Het pand Herfterlaan 30 heeft de dubbelbestemming waarde Cultuurhistorie 1 in het bestemmingsplan. Het advies R18815-2021 betreft een gecombineerd welstands- en monumentenadvies, waarbij de invloed van het bouwplan (volgens tekening d.d. 28-10-2021) op de cultuurhistorische waarden is beoordeeld. In lijn met dit advies, is de gerealiseerde situatie niet aanvaardbaar vanuit het oogpunt van monumentenzorg/cultuurhistorie. De ingrepen vormen een te grote aantasting van de cultuurhistorische waarden. Meer concreet vormen de ingrepen een aantasting van de bebouwingstypologie, van de massa en vorm, de gevelkarakteristiek en de historische materialisering en detaillering (waaronder de rieten dakbedekking met bijbehorende detaillering (bijvoorbeeld van dakranden en nok). De situatie is in strijd met onderstaand artikel 5.2.
  5.2 Bouwregels
  Op of in de als 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden is het niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied en aan bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het openbaar toegankelijk gebied, tenzij er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden voor wat betreft:

a. *stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;*
b. *hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;*
c. *eenheid in verschijningsvorm;*
d. *bebouwingstypologie;*
e. *massa en vorm;*
f. *dakvorm en –richting en –helling;*

h. *rooilijnen;*
i. *historische materialisering en detaillering*.

- De excessenregeling is van toepassing op vergunningsvrije (bouw)activiteiten. Vergunningsplichtige bouwactiviteiten moeten voldoen aan het welstandsbeleid en in dit geval ook het beleid voor cultuurhistorisch waardevolle panden. Is vervanging van de rietenkap door pannen wel vergunningsvrij mogelijk? Voordat ik een reactie geef op de vraag of er sprake is van een exces, wil ik eerst zeker weten welke onderdelen vallen onder de vergunningsvrije bouwactiviteiten.

Ik hoop je hiermee voldoende geinformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
adviseur omgevingskwaliteit, architect

Het Oversticht

Vanwege verbouwing van ons pand tijdelijk bezoekadres: Eikenstraat 20, Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 27 maart 2023 16:42
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: RE: verbouw Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e ,
Hierbij een word document dat mogelijk wel leesbaar is, in combinatie met de eerder gestuurde mail.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Verzonden: maandag 27 maart 2023 15:58
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verbouw Herfterlaan 30

Hoi 5.1.2e ,
De foto's in jouw mail zijn helaas niet meer te zien.
Misschien is het handig om de foto's in een Word-document te zetten en deze te mailen. Is dat mogelijk?
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
adviseur omgevingskwaliteit, architect

Het Oversticht

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 16:34
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verbouw Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,
De ontwikkelingen in deze casus volgen elkaar op. De vergunninghouder heeft een gesprek aangevraagd over de bouw en gang van zaken erom heen, waarbij ook deze afwijking ter sprake zal komen.
Dit gesprek vindt plaats op 6 april. Dan zouden we graag van jullie het standpunt in welstandsopzicht over dit plan hebben.
Zou het jullie lukken om voor die datum een advies gereed te hebben?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 9 maart 2023 14:55
Aan: 5.1.2e (5.1.2e @hetoversticht.nl) <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: verbouw Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,
In navolging van het eerdere bericht dat ik jullie stuurde, hieronder, zijn er weer wat ontwikkelingen. Het leidt inmiddels tot een legalisatieonderzoek.
Het zou namelijk zo kunnen zijn dat het wijzigen van de dakbedekking en de gewijzigde uitvoering van de zijgevel mogelijk vergunning vrij uitgevoerd kunnen worden als het om ver- of herbouw gaat.
Voor nieuwbouw is het helder, dan mag het niet, maar in deze casus gaat het om herbouw waarbij de voorgevel en de fundering zijn hergebruikt.
Vergunningvrij is het als de wijziging past in het bestemmingsplan en niet tot vergroting leidt. Het bestemmingsplan is Buitengebied, Herfterlaan 30 met bestemming Agrarisch met waarden en dubbelbestemming archeologie en cultuurhistorie.
Jullie hebben in je advies ook de cultuurhistorische waarden als uitgangspunt gekozen.
De directe vraag na deze inleiding is dan ook;

- Is het nu gerealiseerde bouwwerk een exces en in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand?
  (De boerderij ernaast heeft ook een pannendak)
- Voldoet het gerealiseerde bouwwerk aan de cultuurhistorische waarden die het zou moeten hebben?
- Is het gerealiseerde bouwwerk te legaliseren met een positief welstandsadvies voor een nieuw aan te vragen omgevingsvergunning?

Graag jullie advies hierover.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e

Verzonden: maandag 6 maart 2023 17:23

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e @hetoversticht.nl

Onderwerp: verbouw Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,

Vorige week vrijdag trof ik 5.1.2e op de gang van het Stadskantoor en sprak ik haar over de verbouw van Herfterlaan 30.
Ze vroeg om e.e.a. op de mail te zetten om een beeld te vormen.
Op Herfterlaan 30 stond een boerderij die is herbouwd, alleen de voorgevel is blijven staan. Het pand is cultuurhistorisch waardevol.
Na een eerder negatief advies (met kenmerk R18815-2021) heeft de welstandcommissie positief geadviseerd op de aangegeven wijzigingen.
De bouw was al gestart voordat de vergunning was verleend. Dat had te maken met een afwijking van het bestemmingsplan voor het splitsen van de boerderij.
Er zijn dus nogal wat hobbels genomen in de hele uitvoering.
Uit het positieve advies;

De voorgestelde wijzigingen betreffen vooral de rechterzijgevel.

Bij de herbouw blijft de oorspronkelijke hoofdvorm van de boerderij behouden en ook de dakbedekking van de kap blijft riet.

De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (met uitzondering van het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).

In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis en worden de twee stalramen voorzien van glas.

Het aantal dakramen gaat van acht bestaande naar vijf meer staande modellen.

In de rechtergevel komen twee opwippers voor de toegang naar beide woningen, een extra raam in het voorhuis en twee stalramen worden vergroot. De gesloten gave kap krijgt hier zes dakramen.

De boerderij blijft in hoofdvorm en uitstraling voldoende in tact om tot een positief advies te komen. Een aanvulling is om ook de bestaande staldeuren in de linkergevel te behouden en openstaand te houden.

De commissie geeft mee om nog naar het aantal dakramen te kijken en de repeterende plaatsing. Hier is met enige aanpassing nog iets minder ingrepen in het dak mogelijk wat meer tegemoet komt aan de benoemde waarde van de gesloten kap.

Nu blijkt bij een controle op 1 maart 2023 dat de herbouw toch is uitgevoerd met als uitgangspunt de oorspronkelijke tekening met pannendak, een flinke “optil” van de dakrand en één brede dakkapel.
Daarmee wordt afgeweken van de verleende omgevingsvergunning.
Toen ik ter plaatse was mocht ik geen foto’s maken, maar deze afbeelding is van Streetsmart. Zo is het nu uitgevoerd;

Ik wil graag aan jullie op voorhand voorleggen wat er binnen een legalisatie mogelijk en denkbaar zou kunnen zijn binnen redelijke eisen van welstand, zeker ook met de geschiedenis van de ver/herbouw in het achterhoofd. Men wíst van het negatieve advies op de dakpannen.
Optie 1
Er is gebouwd in afwijking van de verleende vergunning. Alles moet worden aangepast aan de verleende vergunning.

Optie 2
Voor welstand is een rieten dak een eis, de opgetilde dakrand in de zijgevel wordt ingebed in de rieten kap in een forse “optil” en de gerealiseerde dakkapel wordt in het rieten dak opgenomen.
Daarvoor wordt een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd
Als idee schets;

Optie 3
Herziening van het advies en de dakpannen kunnen blijven. Dakkapel in het kader is niet uitgevoerd.
Ook daarvoor zal een nieuwe omgevingsvergunning nodig zijn.

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Veilig verstuurd via Zivver
Bekijk in de Zivver-app

Herfterlaan 30

De situatie zoals deze is gebouwd.
Dat is afwijkend van de verleende vergunning.
Dit blad is aanvullend op de eerder gestuurde mail van 6 maart 2023.
Dit zijn foto’s van Streetsmart/Geopoort



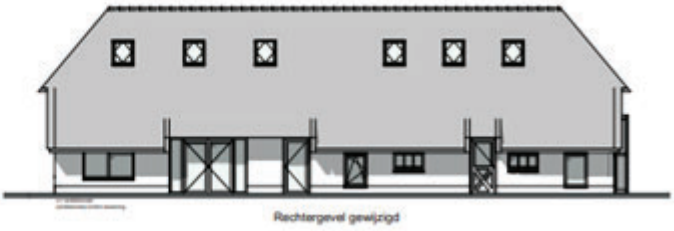


Optie 1

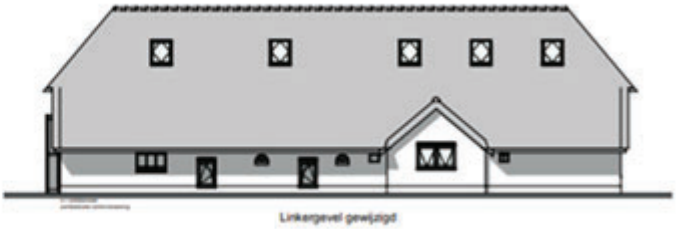
Optie 1

De gevels zoals bedoeld met de verleende vergunning met zaaknummer 0193ESUITE2351552021





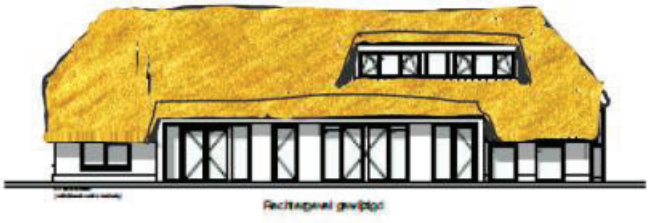




Optie 2

Een suggestie voor een combinatie van de uitgevoerde structuur met een rieten dak



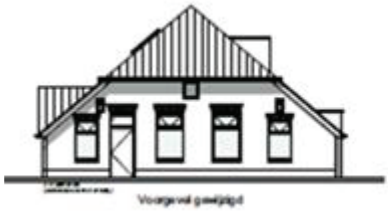


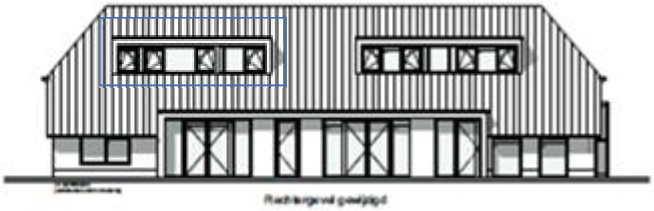
Idee-schets voor toepassing rietenkap op gerealiseerde verbouwing.

Optie 3

Herziening van het eerste welstand advies en de dakpannen kunnen blijven. Dakkapel in het kader is niet uitgevoerd.

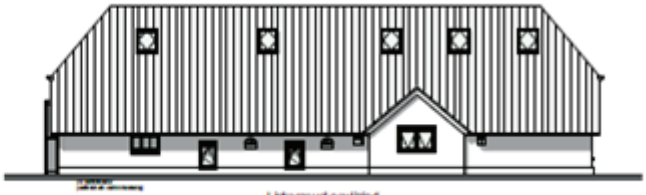
Ook daarvoor zal een nieuwe omgevingsvergunning nodig zijn.







Achtergevel gewijzigd



Linkergevel gewijzigd

Het Oversticht

welstands-/monumentencommissie

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zwolle
Afd. Fysieke Leefomgeving, Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 22 november 2021

Ons Kenmerk: R18815-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2351552021
OLO-nummer:
Betreft: herbouwen van de boerderij
Adres: Herfterlaan 30
Inlichtingen bij: 5.1.2e

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het herbouwen van de boerderij is op 15 november 2021 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer V4886-2021.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand met een aanwijzing als cultuurhistorisch waardenvol.
Redengevende omschrijving:
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur: Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen: Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria voor monumenten van belang:
- *De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.*
- *Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.*
- *Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.*

Beleid:
- *Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.*
- *Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.*

BEVINDINGEN De aanvraag betreft een wijziging voor de verbouw van een boerderij naar twee wooneenheden. Het beoordeelde schetsplan van 25 augustus jl. voldeed aan het welstandsbeleid. Toch is nu gekozen om opnieuw een aangepast plan in te dienen dat uitgaat van een grotendeels herbouw van de boerderij. Uit het bijgevoegde fotomateriaal blijkt dat hier al is mee begonnen en alleen de voorgevel nog overeind staat.
De overige aanpassingen grijpen terug op een niet positief beoordeeld plan van juli jl. en betreffen:
In de rechterzijgevel is een groot deel van de rechterzijgevel opgetrokken en in het dak komen twee grote dakkapellen. Deze drie ingrepen zijn gevat in een zinken kader. In het stalgedeelte twee ramen naar de grond doorgetrokken.
De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (m.u.v. het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).
In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis, zijn twee stalramen naar onder doorgetrokken en komen 5 forse dakramen hoog in de kap. De dakbedekking van de kap wijzigt van riet naar antraciet pannen.

De commissie heeft op basis van het beleid bezwaar tegen de ingrepen. Uitgangspunt voor het beleid bij monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden is het behoud van de oorspronkelijke hoofdvorm en uitstraling. De cultuurhistorische waardering ligt tevens in de typologie (boerderij met voor-en achterhuis en gesloten dakvlak) en detaillering en materialisering van het pand. Hieruit vloeit voort dat de grote ingreep in de rechtergevel, de dakkapellen en het wijzigen van de dakbedekking hier onvoldoende op aansluiten. De indeling van de rechtergevel is in zijn geheel te weinig afgestemd op de voor-achterhuisbenadering van de bestaande boerderijtypologie. De boerderij is van drie zijden (grotendeels) goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Een grotere ingreep waarbij de goot wordt opgetrokken is enkel denkbaar mits goed vormgegeven en niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Dat is hier niet het geval. De commissie adviseert uit te gaan van een gesloten kap dan wel een zeer bescheiden dakkapelletje op het voorhuis met een traditionele detaillering.
Voor de entree van de woningen is een bescheiden opwipper, zoals in het goedgekeurde plan van 25-8-2021, in het riet denkbaar.
De ingrepen in de linkergevel zijn akkoord. Het aantal dakramen, positie en maatvoering is erg fors. De commissie adviseert de maatvoering terug te brengen en de dakramen iets lager te plaatsen. Ook zou er gekozen kunnen worden voor verschillende afmetingen waarbij voor de overloop kleine dakramen toegepast kunnen worden.

Ten slotte vraagt de commissie op basis van de materiaalstaat om een monster van de toe te passen steen voor een goede aansluiting van de voor- op de zijgevels.

CONCLUSIE **De welstands-/monumentencommissie concludeert dat het ingediende plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

TOT SLOT De welstands-/monumentencommissie ziet een gewijzigde aanvraag tegemoet.

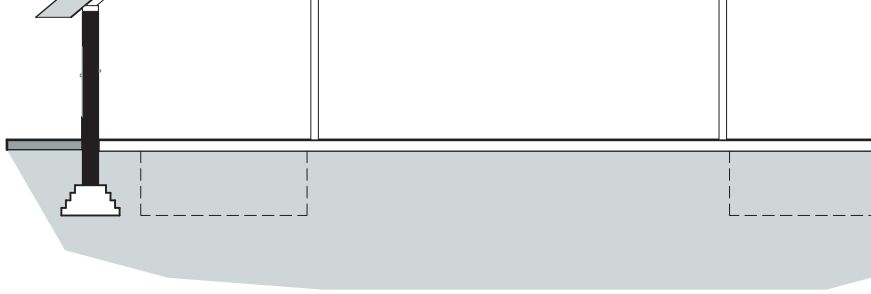
Hoogachtend,



ir. T. Stahlie-Biersteker, secretaris



Raamkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Ramen:	hout	antraciet
Deurkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Deuren:	hout	antraciet
Boeidelen:	zink	zink
Dakbedekking hellend:	dakpannen	antraciet
Dakbedekking plat:	epdm	zwart
Luiken:	hout	donkergrijs



Doorsnede A-A bestaand



Constructie: volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

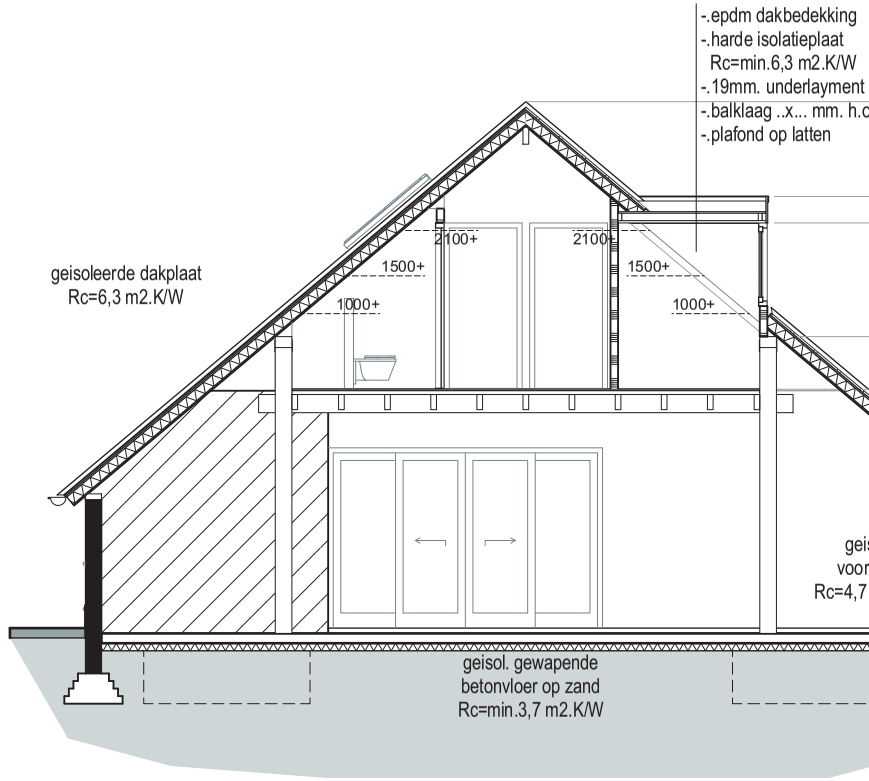
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:



Doorsnede A-A gewijzigd

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 6, 10, 12, 13

Het Oversticht

welstands-/monumentencommissie

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zwolle
Afd. Fysieke Leefomgeving, Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 23 juli 2021

Ons Kenmerk: V4886-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE1358342021
OLO-nummer:
Betreft: afwijken bestemmeningsplan
Adres: Herfterlaan 30
Inlichtingen bij: 5.1.2e

Geacht college,

Bovengenoemde adviesaanvraag voor het afwijken van het bestemmeningsplan is op 21 juli 2021 vooruitlopend op de indiening van een definitief plan voor advies binnengekomen.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand met een aanwijzing als cultuurhistorisch waardenvol.
Redengevende omschrijving:
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur: Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen: Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria voor monumenten van belang:

- *De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.*
- *Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.*
- *Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.*

Beleid

- *Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.*
- *Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.*

BEVINDINGEN De aanvraag betreft de verbouw van een boerderij naar twee wooneenheden. Hiervoor worden een aantal ingrepen gedaan.
In het dak wordt een dakkapel geplaatst en meerdere dakramen. In de rechtergevel wordt twee derde van de zijgevel opgetrokken en komt daarmee een grote insnede in de kap. Ook worden de twee overgebleven stalramen vervangen door gevelhoge ramen. In de linker gevel worden de deuren vervangen voor (grotere) ramen en wordt een (niet oorspronkelijk) raam in het voorhuis verwijderd. De voorgevel blijft ongewijzigd. In de achtergevel worden de baanderdeuren vervangen voor ramen en de twee kleine staldeuren voor (grotere) kozijnen.

De commissie heeft op basis van het beleid bezwaar tegen de ingrepen. Uitgangspunt voor het beleid bij monumenten en cultuurhistorisch waarde volle panden is het behoud van de oorspronkelijke hoofdvorm en uitstraling. De cultuurhistorische waardering ligt tevens in het gesloten dakvlak en de kenmerken van voor- en achterhuis.

Uitgaande van het voor dubbele bewoning mogelijk maken van de boerderij is het denkbaar dat er enkele (ondergeschikte) aanpassingen plaatsvinden. Van belang is dat het oorspronkelijk karakter van de boerderij met gesloten kap en lage gootlijn en voor- en achterhuis zichtbaar blijft.
In de linkergevel zijn de ingrepen bescheiden, maar ziet de commissie ruimte om iets te verfijnen door de bestaande staldeuren te behouden en glas in de bestaande opening te maken. Het dichtzetten van het raam is niet bezwaarlijk of kan vervangen voor een kleiner raam zoals in de voorgevel aanwezig is.
Ook de baanderdeuren in de achtergevel kunnen behouden als ook de staldeuren en in de bestaande openingen glas in plaatsen.
De ingreep in de rechtergevel is te groot en doet afbreuk aan de hoofdvorm door het optrekken van de goot. Ook de invulling van de gevel met standaard kozijnen heeft weinig met de oorspronkelijke architectuur te maken. Voor de gevel geldt ook dat met het plaatsen van de nieuwe ramen het oorspronkelijke karkater tussen voor- en achterhuis niet meer afleesbaar is. Deze ingrepen zijn ook goed zichtbaar vanaf de openbare weg. De dakkapel is door zijn maat een te grote inbreuk in het dakvlak waar de waardering ligt in het gesloten dakvlak. De commissie adviseert enkel kleine dakramen te gebruiken of eventueel een klein (twee licht) dakkapelletje in het riet boven het woongedeelte van de boerderij en niet boven de stal. Het optrekken van de goot kan ook door een kleine opwipper in het riet te maken (zoals aan de linkergevel) om plaatselijk meer licht binnen te laten.
De dakramen hebben een afmeting van 94x140cm.. De commissie geeft mee deze ramen in een kleiner model uit te voeren en het aantal terug te brengen.
Ten slotte vraagt de commissie op basis van de materiaal staat of de bestaande gevels behouden blijven (uitgangspunt) of de intentie is de gevels opnieuw op te metselen. Het is onduidelijk waar de antraciet baksteen wordt toegepast. De impressies tonen een gestucte licht grijze plint.

Op grond van het beleid kan de commissie vooralsnog niet positief adviseren

CONCLUSIE **De commissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het ingediende plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

TOT SLOT De commissie ziet een gewijzigde definitieve aanvraag tegemoet.

Hoogachtend,



ir. A cteur
namens deze
ir. T. Stahlie-Biersteker, secretaris

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, 3

Besluitformulier Wkpb

Datum: 17 december 2021

- Formulier moet volledig ingevuld zijn. Neem bij vragen contact op met de Wkpb-registrator via bag@zwolle.nl
- Formulier in pdf gelijktijdig aanleveren met de brondocumenten en sturen naar bag@zwolle.nl

Grondslag	WOA – WABO – Bestuursdwang/dwangsom
Bevoegd gezag	Gemeente Zwolle
Type werkingsgebied	BAG: pand, verblijfsobject, ligplaats, standplaats en woonplaats - Identificatienummer
Werkingsgebied	0193030000002089
Lokale aanduiding (adres)	Herfterlaan 30
Besluitnummer – kenmerk[1]	0193ESUITE2187932021
Aantekening[2]	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Datum kenbaarheid	10/8/2021
Datum in werking	10/8/2021
Datum beëindiging / herroepen[3]	12/16/2021
Oorspronkelijk inschrijfnummer register (i.g.v. wijziging / herroepen / beëindiging)	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Behandelend ambtenaar	5.1.2e
Afdeling	FL Bouwtoerzicht

In te vullen door Registrator Wkpb:

Datum ontvangst door Registrator:	**16-12-2021**
Inschrijfnummer Wkpb register:	id: 99164 is beëindigd, document hiervoor is succesvol ingeschreven met deel 83213, nummer: 32 en reeks APD
Datum inschrijving in Wkpb registratie:	**17-12-2021**
Naam Registrator:	5.1.2e
4-ogen controle uitgevoerd door:	5.1.2e

[1] Kan ter informatie worden geregistreerd, maar wordt niet gepubliceerd in de BRK-PB
[2] Kan ter informatie worden geregistreerd, maar wordt niet gepubliceerd in de BRK-PB
[3] In geval van herroepen, is de beëindigingsdatum gelijk aan de startdatum van de beperking.

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

Besluitformulier Wkpb

Datum: 17 december 2021

- Formulier moet volledig ingevuld zijn. Neem bij vragen contact op met de Wkpb-registrator via bag@zwolle.nl
- Formulier in pdf gelijktijdig aanleveren met de brondocumenten en sturen naar bag@zwolle.nl

Grondslag	WOA – WABO – Bestuursdwang/dwangsom
Bevoegd gezag	Gemeente Zwolle
Type werkingsgebied	BAG: pand, verblijfsobject, ligplaats, standplaats en woonplaats - Identificatienummer
Werkingsgebied	0193030000002089
Lokale aanduiding (adres)	Herfterlaan 30
Besluitnummer – kenmerk[1]	0193ESUITE2187932021
Aantekening[2]	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Datum kenbaarheid	10/8/2021
Datum in werking	10/8/2021
Datum beëindiging / herroepen[3]	12/16/2021
Oorspronkelijk inschrijfnummer register (i.g.v. wijziging / herroepen / beëindiging)	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Behandelend ambtenaar	5.1.2e
Afdeling	FL Bouwtoerzicht

In te vullen door Registrator Wkpb:

Datum ontvangst door Registrator:	**16-12-2021**
Inschrijfnummer Wkpb register:	id: 99164 is beëindigd, document hiervoor is succesvol ingeschreven met deel 83213, nummer: 32 en reeks APD
Datum inschrijving in Wkpb registratie:	**17-12-2021**
Naam Registrator:	5.1.2e
4-ogen controle uitgevoerd door:	5.1.2e

[1] Kan ter informatie worden geregistreerd, maar wordt niet gepubliceerd in de BRK-PB
[2] Kan ter informatie worden geregistreerd, maar wordt niet gepubliceerd in de BRK-PB
[3] In geval van herroepen, is de beëindigingsdatum gelijk aan de startdatum van de beperking.

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

Kenmerk ZWCG : zie bestandsnaam.
(Opmerkingen en adviezen bij bouwaanvraag)

Adres: Herfterlaan 30, het herbouwen van de boerderij.

Riolering

Drukriolering

- Het gemeentelijk stelsel is “drukriolering” waar alleen huishoudelijk afvalwater op mag worden aangesloten.
- Dit huishoudelijk afvalwater **moet** aangesloten worden op dit rioleringssysteem.
  Dit in naderoverleg en ter goedkeuring van de gemeente Zwolle.
  (Er mag geen regenwaterafvoer aangesloten worden op dit systeem.)

Regenwater:
Infiltreren op eigen terrein (zie bijlage infiltratievoorziening). Infiltreren is ook mogelijk onder een gebouw. Aangeven op tekening waar wordt geïnfiltreerd en wat de berging (inhoud in m3) is van de infiltratievoorziening. Denk daarbij ook aan infiltratievoorziening voor de oprit en terrassen. Ook dit hemelwater moet infiltreren binnen eigen perceelgrenzen.
Onder de infiltratievoorziening is een goede doorgraving naar de vaste zandlaag vereist. Slecht doorlatende klei/veenlagen verwijderen.

Graag ontvangen wij van u een rioleringstekening waarop de terreinrioleringen alsmede de infiltratievoorziening is aangegeven waarbij voldaan wordt aan het gestelde van de toegevoegde bijlage.

Er is geen rioleringstekening aanwezig.
Er is geen infiltratievoorziening aanwezig.
Riolering is **niet** akkoord.

Parkeren en terreininrichting

Om te toetsen of dit plan voldoet aan het parapluplan parkeren wordt deze getoetst aan de parkeerregeling zoals die door de gemeente Zwolle in 2016 is vastgesteld. In deze regeling is een stappenplan opgenomen die hieronder gevolgd zal worden.

Stap 1, Bepalen parkeeropgave
Er moet, afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw en/of terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto’s parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave.
De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de in het bij de Parkeerregeling bijgevoegde kaartbeeld aangegeven indeling. Een berekening die resulteert in een getal met een decimaal, wordt bij decimalen van 4 of lager afgerond naar hetzelfde getal en bij decimalen hoger dan 4 afgerond naar het eerstvolgend getal.

De parkeeropgave voor dit bouwplan is berekend op 2 parkeerplaatsen. (Voor de berekening zie de bijgevoegde berekening.)

	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Gebruikers	1	1	2	2	2	1	2	2
Bezoekers	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**1**	**1**	**2**	**2**	**2**	**1**	**2**	**2**

Parkeeropgave bouwplan (afgerond)

Stap 2, Parkeren eigen terrein
Uit de bijgevoegde ontwerptekeningen blijkt niet hoe de parkeeropgave op eigen terrein wordt gerealiseerd.

De afmeting en inrichting van een parkeerplaats en van laad- en losplaats moet minimaal voldoen aan de meest recente ASVV. De parkeerplaatsen dienen daarnaast afzonderlijk kunnen worden gebruikt en bereikbaar zijn op een verkeersveilige wijze.

Parkeren is **niet** akkoord.

In-/uitrit

- Indien de inrit gewijzigd wordt dient hiervoor een vergunning aangevraagd worden bij Publiekszaken van gemeente Zwolle. Indien akkoord dan legt de gemeente de in-/uitritconstructie (tegen betaling) aan vanaf de rijweg tot aan de erfgrens.

Vloerpeil

- Geen opmerkingen.

Bijlagen

- Infiltratievoorziening Woongebieden versie 2018
- Parkeerberekening Herfterlaan 30

Gemeente Zwolle
ZWCG, Civiel- & Groen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

5.1.2e
d.d. : 12-11-2021

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	2

Kenmerk ZWCG : zie bestandsnaam.
(Opmerkingen en adviezen bij bouwaanvraag)

Adres: Herfterlaan 30, het herbouwen van de boerderij.

Riolering

Drukriolering

- Het gemeentelijk stelsel is “drukriolering” waar alleen huishoudelijk afvalwater op mag worden aangesloten.
- Dit huishoudelijk afvalwater **moet** aangesloten worden op dit rioleringssysteem.
  Dit in naderoverleg en ter goedkeuring van de gemeente Zwolle.
  (Er mag geen regenwaterafvoer aangesloten worden op dit systeem.)

Regenwater:
Infiltreren op eigen terrein (zie bijlage infiltratievoorziening). Infiltreren is ook mogelijk onder een gebouw. Aangeven op tekening waar wordt geïnfiltreerd en wat de berging (inhoud in m3) is van de infiltratievoorziening. Denk daarbij ook aan infiltratievoorziening voor de oprit en terrassen. Ook dit hemelwater moet infiltreren binnen eigen perceelgrenzen.
Onder de infiltratievoorziening is een goede doorgraving naar de vaste zandlaag vereist. Slecht doorlatende klei/veenlagen verwijderen.

Er is door de aanvrager een aangepaste situatietekening aangeleverd met daarop een infiltratievoorziening en de daarbij horende berekening van de benodigde bergingscapaciteit. De infiltratievoorziening is ingetekend onder reeds bestaande en/of geamoveerde bebouwing. Dit is toegestaan mits de ondergrond voldoende waterdoorlatend is.

Er is een rioleringstekening aanwezig.
Er is een infiltratievoorziening aanwezig.
Riolering is akkoord onder de voorwaarde dat de ondergrond voldoende waterpasserend is en dat de infiltrtievoorziening toegankelijk is voor onderhoud..

Parkeren en terreininrichting

Om te toetsen of dit plan voldoet aan het parapluplan parkeren wordt deze getoetst aan de parkeerregeling zoals die door de gemeente Zwolle in 2016 is vastgesteld. In deze regeling is een stappenplan opgenomen die hieronder gevolgd zal worden.

Stap 1, Bepalen parkeeropgave
Er moet, afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw en/of terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto’s parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave.
De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de in het bij de Parkeerregeling bijgevoegde kaartbeeld aangegeven indeling. Een berekening die resulteert in een getal met een decimaal, wordt bij decimalen van 4 of lager afgerond naar hetzelfde getal en bij decimalen hoger dan 4 afgerond naar het eerstvolgend getal.

De parkeeropgave voor dit bouwplan is berekend op 2 parkeerplaatsen. (Voor de berekening zie de bijgevoegde berekening.)

	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Gebruikers	1	1	2	2	2	1	2	2
Bezoekers	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**1**	**1**	**2**	**2**	**2**	**1**	**2**	**2**

Parkeeropgave bouwplan (afgerond)

Stap 2, Parkeren eigen terrein
Uit de bijgevoegde ontwerptekeningen blijkt niet hoe de parkeeropgave op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Op de situatietekening zijn 2 parkeerplaatsen aangegeven. Op deze locatie is voldoende ruimte aanwezig om 2 auto's te parkeren. De parkeerplaatsen kunnen daarbij afzonderlijk worden gebruikt en bereikbaar zijn op een verkeersveilige wijze.

Parkeren is akkoord.

In-/uitrit

- Indien de inrit gewijzigd wordt dient hiervoor een vergunning aangevraagd worden bij Publiekszaken van gemeente Zwolle. Indien akkoord dan legt de gemeente de in-/uitritconstructie (tegen betaling) aan vanaf de rijweg tot aan de erfgrens.

Vloerpeil

- Geen opmerkingen.

Bijlagen

- Infiltratievoorziening Woongebieden versie 2018
- Parkeerberekening Herfterlaan 30

Gemeente Zwolle
ZWCG, Civiel- & Groen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

5.1.2e
d.d. : 30-11-2021

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	2

Kenmerk ZWCG : zie bestandsnaam.
(Opmerkingen en adviezen bij bouwaanvraag)

Adres: Herfterlaan 30, het herbouwen van de boerderij.

Riolering

Drukriolering

- Het gemeentelijk stelsel is “drukriolering” waar alleen huishoudelijk afvalwater op mag worden aangesloten.
- Dit huishoudelijk afvalwater **moet** aangesloten worden op dit rioleringssysteem.
  Dit in naderoverleg en ter goedkeuring van de gemeente Zwolle.
  (Er mag geen regenwaterafvoer aangesloten worden op dit systeem.)

Regenwater:
Infiltreren op eigen terrein (zie bijlage infiltratievoorziening). Infiltreren is ook mogelijk onder een gebouw. Aangeven op tekening waar wordt geïnfiltreerd en wat de berging (inhoud in m3) is van de infiltratievoorziening. Denk daarbij ook aan infiltratievoorziening voor de oprit en terrassen. Ook dit hemelwater moet infiltreren binnen eigen perceelgrenzen.
Onder de infiltratievoorziening is een goede doorgraving naar de vaste zandlaag vereist. Slecht doorlatende klei/veenlagen verwijderen.

Er is door de aanvrager een aangepaste situatietekening aangeleverd met daarop een infiltratievoorziening en de daarbij horende berekening van de benodigde bergingscapaciteit. De infiltratievoorziening is ingetekend onder reeds bestaande en/of geamoveerde bebouwing. Dit is toegestaan mits de ondergrond voldoende waterdoorlatend is.

Er is een rioleringstekening aanwezig.
Er is een infiltratievoorziening aanwezig.
Riolering is akkoord onder de voorwaarde dat de ondergrond voldoende waterpasserend is en dat de infiltratievoorziening toegankelijk is voor onderhoud.

Parkeren en terreininrichting

Om te toetsen of dit plan voldoet aan het parapluplan parkeren wordt deze getoetst aan de parkeerregeling zoals die door de gemeente Zwolle in 2016 is vastgesteld. In deze regeling is een stappenplan opgenomen die hieronder gevolgd zal worden.

Stap 1, Bepalen parkeeropgave
Er moet, afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw en/of terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto’s parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave.
De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de in het bij de Parkeerregeling bijgevoegde kaartbeeld aangegeven indeling. Een berekening die resulteert in een getal met een decimaal, wordt bij decimalen van 4 of lager afgerond naar hetzelfde getal en bij decimalen hoger dan 4 afgerond naar het eerstvolgend getal.

De parkeeropgave voor dit bouwplan is berekend op 2 parkeerplaatsen. (Voor de berekening zie de bijgevoegde berekening.)

	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Gebruikers	1	1	2	2	2	1	2	2
Bezoekers	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**1**	**1**	**2**	**2**	**2**	**1**	**2**	**2**

Parkeeropgave bouwplan (afgerond)

Stap 2, Parkeren eigen terrein
Uit de bijgevoegde ontwerptekeningen blijkt niet hoe de parkeeropgave op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Op de situatietekening zijn 2 parkeerplaatsen aangegeven. Op deze locatie is voldoende ruimte aanwezig om 2 auto's te parkeren. De parkeerplaatsen kunnen daarbij afzonderlijk worden gebruikt en bereikbaar zijn op een verkeersveilige wijze.

Parkeren is akkoord.

In-/uitrit

- Indien de inrit gewijzigd wordt dient hiervoor een vergunning aangevraagd worden bij Publiekszaken van gemeente Zwolle. Indien akkoord dan legt de gemeente de in-/uitritconstructie (tegen betaling) aan vanaf de rijweg tot aan de erfgrens.

Vloerpeil

- Geen opmerkingen.

Bijlagen

- Infiltratievoorziening Woongebieden versie 2018
- Parkeerberekening Herfterlaan 30

Gemeente Zwolle
ZWCG, Civiel- & Groen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

5.1.2e
d.d. : 30-11-2021

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	2

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
1	28/07/2025	19-176-01 [redacted] 19-08-2021.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
2	28/07/2025	2019 10 18 Infobrief 2 BHO Herft erlaan 30.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
3	28/07/2025	2019 11 01 Bericht aan de heer xxx_nadere info BHO Herfterlaan 30.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
4	28/07/2025	2020 06 16 RE Situatietekening c .q. sfeerimpressie Herfterlaan 3 0 te Wijthmen.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
5	28/07/2025	2021 01 13 RE cultuurhistorische beschrijving Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
6	28/07/2025	2021 05 27 doornemen concept v oorontwerp bestemmingsplan Her fterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
6a	28/07/2025	Bijlage watertoets geen watersc hapsbelang.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
6b	28/07/2025	Dossierformulier Herfterlaan 30. docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
6c	28/07/2025	NL.IMRO.0193.BP21002-0001.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
6d	28/07/2025	RB 10.175 Concept BP Regels Her fterlaan 30 Mei 2021 (1).pdf		Openbaar	
6e	28/07/2025	RB 20.175 ConceptBP Herfterlaa n 30 Zwolle Mei 2021.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
7	28/07/2025	2021 05 27 werkordernummer vo or doornemen concept voorontw erp bestemmingsplan Herfterla an 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
8	28/07/2025	2021 06 01 RE doornemen conce pt voorontwerp bestemmingspla n Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
9	28/07/2025	2021 06 10 Herfterlaan 30_geslo opt1.png		Openbaar	
10	28/07/2025	2021 06 10 Herfterlaan 30_geslo opt2.png		Openbaar	
11	28/07/2025	2021 06 10 Herfterlaan 30_geslo opt3.png		Openbaar	
12	28/07/2025	2021 07 05 FW Herfterlaan 30 cu ltuurhistorisch 01.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
13	28/07/2025	2021 07 05 RE Herfterlaan 30 cul tuurhistorisch.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
14	28/07/2025	2021 07 06 FW verzoek om advies Herfterlaan 30 cultuurhistorie .msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
15	28/07/2025	2021 07 19 FW verzoek om advies Herfterlaan 30 cultuurhistorie .msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
16	28/07/2025	2021 07 19 RE verzoek om advies Herfterlaan 30 cultuurhistorie 01.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
17	28/07/2025	2021 07 19 RE verzoek om advies Herfterlaan 30 cultuurhistorie .msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
18	28/07/2025	2021 07 28 verzoek om advies Het Oversticht Herfterlaan 30 cultu urhistorie.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
19	28/07/2025	2021 07 29 advies cultuurhistori e Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
20	28/07/2025	2021 07 29 Automatisch antwoor d Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
21	28/07/2025	2021 07 29 Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
22	28/07/2025	2021 07 Herfterlaan 30_twee woningen_0193ESUITE135834202 1.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
23	28/07/2025	2021 08 02 RE verzoek om advies Het Oversticht Herfterlaan 30 cu ltuurhistorie 01.msg	5.1.2e, 4.1 .4,	Deels openbaar	
24	28/07/2025	2021 08 02 RE verzoek om advies Het Oversticht Herfterlaan 30 cu ltuurhistorie.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
25	28/07/2025	2021 08 03 FW Welstandsadvies Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
26	28/07/2025	2021 08 03 RE verzoek om advies Het Oversticht Herfterlaan 30 cu ltuurhistorie 01.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
27	28/07/2025	2021 08 03 RE verzoek om advies Het Oversticht Herfterlaan 30 cu ltuurhistorie.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
28	28/07/2025	2021 08 03 RE Welstandsadvies Herfterlaan 30 01.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
29	28/07/2025	2021 08 03 RE Welstandsadvies Herfterlaan 30 02.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
30	28/07/2025	2021 08 03 Re Welstandsadvies Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
31	28/07/2025	2021 08 12 FW conceptaanvraag bouwplan versus concept bestem mingsplan Herfterlaan 30 03.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
32	28/07/2025	2021 08 12 RE verzoek om advies Het Oversticht Herfterlaan 30 cu ltuurhistorie.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
33	28/07/2025	2021 08 23 agenda welstands-mo numentenvergadering cie. IJsse lland van donderdag 26-8-2021. msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
33a	28/07/2025	Agenda Zwolle Kampen 2021 08 26.docx	5.1.2e,	Deels openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
34	28/07/2025	2021 08 23 Re Welstandsadvies Herfterlaan 30 01.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
35	28/07/2025	2021 08 24 01 Re Welstandsadvies Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
36	28/07/2025	2021 08 24 Advies monumentenzorg.docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
37	28/07/2025	2021 08 24 FW Welstandsadvies Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
38	28/07/2025	2021 08 24 RE Welstandsadvies Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
39	28/07/2025	2021 08 25 RE Welstandsadvies Herfterlaan 30 01.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
39a	28/07/2025	19-176-01 [redacted] 25-08-2021.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
40	28/07/2025	2021 08 25 Re Welstandsadvies Herfterlaan 30 02.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
41	28/07/2025	2021 08 25 RE Welstandsadvies Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
42	28/07/2025	2021 08 26 RE Welstandsadvies Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
43	28/07/2025	2021 08 31 FW Welstandsadvies Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
44	28/07/2025	2021 09 21Herfterlaan 30 - terreininrichting 01.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
44a	28/07/2025	terreininrichting 29-05-2020.pdf	5.1.2e, 5.1.1e,	Deels openbaar	
45	28/07/2025	2021 09 21 RE Herfterlaan 30 - terreininrichting .msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
46	28/07/2025	2021 09 27 herfterlaan 30 boerderij is gesloopt.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	

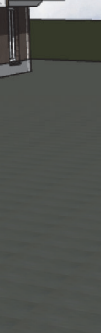
Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
46a	28/07/2025	IMG_4017.JPG		Openbaar	
46b	28/07/2025	IMG_4018.JPG		Openbaar	
46c	28/07/2025	IMG_4019.JPG		Openbaar	
46d	28/07/2025	IMG_4020.JPG		Openbaar	
47	28/07/2025	2021 10 11 Herfterlaan 30_bouwstop_0193ESUITE2187932021 .pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
48	28/07/2025	2021 10 12 FW Afspraak Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
48a	28/07/2025	Verbouwings procedure tot Oktober 2021 docx pb.docx	5.1.2e, 5.1.2f,	Deels openbaar	
49	28/07/2025	2021 10 12 FW Gesprek en voortgang oplossingsrichting plan Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
50	28/07/2025	2021 10 29 Herfterlaan 30_twee woningen_0193ESUITE23515521.pdf	5.1.2e, 5.1.2f,	Deels openbaar	
51	28/07/2025	2021 11 08 RE Bestemmingsplan Buitengebied Herfterlaan 30.msg	5.1.2e, 5.2,	Deels openbaar	
52	28/07/2025	2021 11 15 Herfterlaan 30 03.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
53	28/07/2025	2021 11 15 Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
53a	28/07/2025	4471442 _ Tek. Plattegrondtekeningen bestaande + gewijzigde situatie.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
53b	28/07/2025	Heinoseweg 25.jpeg		Openbaar	
53c	28/07/2025	Tekening akkoord Welstand en Monumenten 19-176-01 [redacted] 25-08-2021.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
54	28/07/2025	2021 11 15 RE Herfterlaan 30 01.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
55	28/07/2025	2021 11 15 RE Herfterlaan 30 0 2.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
56	28/07/2025	2021 11 15 RE Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
56a	28/07/2025	5840385_1620205954034_2037_ BA-00_plattegronden_nieuw_1 6042021.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
57	28/07/2025	2021 11 15 Re Voortgang Herfte rlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
58	28/07/2025	2021 11 16 RE Herfterlaan 30.msg	5.1.2e, 5.2,	Deels openbaar	
59	28/07/2025	2021 11 17 RW 01 Niet Akkoord Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
59a	28/07/2025	RW 01 Niet Akkoord.docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
60	28/07/2025	2021 11 24 Herfterlaan 30 01.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
61	28/07/2025	2021 11 24 RE Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
62	28/07/2025	2021 11 30 Herfterlaan 30 01 93ESUITE2351552021.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
63	28/07/2025	2021 12 02 RE Advies Herfterl aan 30 0193ESUITE2351552021.m sg	5.1.2e,	Deels openbaar	
64	28/07/2025	2021 12 09 Herfterlaan 30 01 93ESUITE2351552021.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
65	28/07/2025	2021 12 09 Re Herfterlaan 30 0193ESUITE2351552021.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
66	28/07/2025	2023 03 28 Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
67	28/07/2025	2023 07 28 RE verbouw Herfterl aan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
68	28/07/2025	2023 08 21 FW 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
69	28/07/2025	2023 08 21 Herfterlaan 30_bevindingen constructie hooiberg.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
70	28/07/2025	2023 11 16 Herfterlaan 30 - afspraak niet mogelijk door volle agenda's.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
71	28/07/2025	2024 04 11 RE 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
72	28/07/2025	2024 04 16 RE Ter info PFO stuk Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
73	28/07/2025	2024 04 24 RE 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
74	28/07/2025	2024 07 28 RE SPOED! Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie advies welstand en de feitelijke situatie.msg	5.1.2e, 5.2,	Deels openbaar	
75	28/07/2025	2025 01 21 RE Overleg .msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
76	28/07/2025	2025 01 22 RE Overleg .msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
77	28/07/2025	2025 04 10 FW Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
78	28/07/2025	2025 05 12 FW Cultuurhistorisch onderzoek Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
79	28/07/2025	2025 05 21 FW Feitelijke onjuistheden rapport Boter - Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
80	28/07/2025	2025 07 28 Advies Herfterlaan 30 0193ESUITE2351552021.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
81	28/07/2025	2025 07 28 FW Overleg .msg	5.1.2e,	Deels openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
82	28/07/2025	2025 07 28 RE Herfterlaan 30 0193ESUITE2351552021.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
83	28/07/2025	2025 07 28 RE Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
84	28/07/2025	2025 07 28 RE Oplossingsgedachten Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
85	28/07/2025	2025 07 28 RE Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie advies welstand en de feitelijke situatie.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
86	28/07/2025	2025 07 28 RE Welstandsadvies Herfterlaan 30.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
87	28/07/2025	207A25~1.MSG	5.1.2e,	Deels openbaar	
88	28/07/2025	4357735 _ Conceptaanvraag omgevingsvergunning afwijken-bouw 096309907044316 .pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
89	28/07/2025	4357736 _ kozijnen_tekening 19 1363176288760 .pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
90	28/01/2026	Beslisnota voor portefeuillehouder - Herfterlaan 30 - na cultuurhistorisch onderzoek.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
91	28/07/2025	CHA Erfensembles Bestemmingsplan Buitengebied - aangepast 28 aug 2014DEF.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
92	28/07/2025	CHA Erfensembles Herfterlaan 30.pdf		Openbaar	
93	28/07/2025	CHI_ZWOLLE_Herfterlaan_30_dd_08-05-2025.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
94	28/07/2025	eerste advies welstand R18815-2021.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
95	28/07/2025	Handhaving Herfterlaan 30 bouwen afwijking vergunning.docx	5.1.2f,	Deels openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
96	28/07/2025	Herfterlaan 30.pdf		Openbaar	
97	28/01/2026	Image 1_geanonimiseerd.pdf	4.1.4,	Deels openbaar	
98	28/01/2026	Image 2_geanonimiseerd.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
99	28/01/2026	Image 3_geanonimiseerd.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
100	28/01/2026	Image 4_geanonimiseerd.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
101	28/01/2026	Image 5_geanonimiseerd.pdf	4.1.4,	Deels openbaar	
102	28/07/2025	PV 2023-06-07 Herfterlaan 30 Z wolle 0193ESUITE2702772021 (3).docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
103	28/07/2025	R19085-2021 mHerfterlaan 30_ad vies welstand.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
104	28/07/2025	RE Situatietekening c q sfeeri mpressie Herfterlaan 30 te Wijth men.msg	5.1.2e, 5.1. 2f,	Deels openbaar	
105	28/07/2025	Re Vraag Herfterlaan 30 - Cultuur historie advies welstand en de fe itelijke situatie.msg	5.1.2e, 5.2,	Deels openbaar	
106	28/07/2025	voorbeeld hooiberg op palen.jpg		Openbaar	





Constructie:

volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

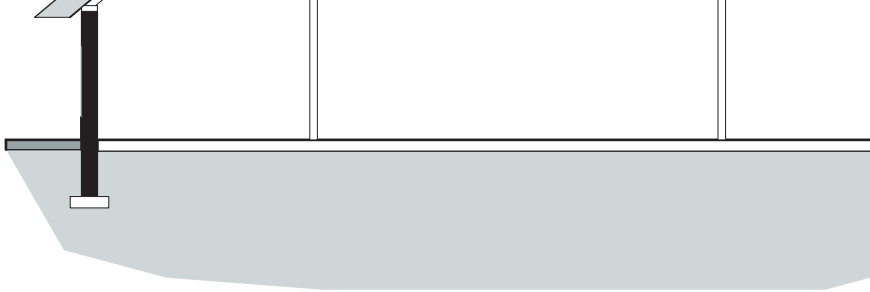
Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

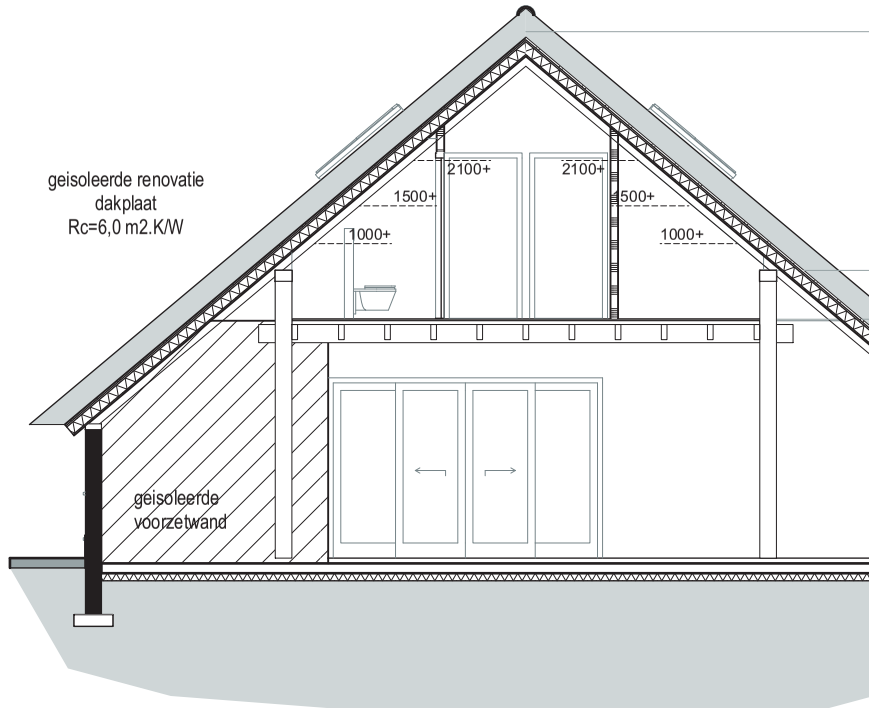
Wanddiktes:

Verbouw:

In verband met bestaande bebouwing, voor uitvoering de maatvoering in het werk controleren en zonodig aanpassen in overleg met de opdrachtgever.



Doorsnede A-A bestaand

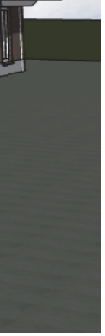


Doorsnede A-A gewijzigd

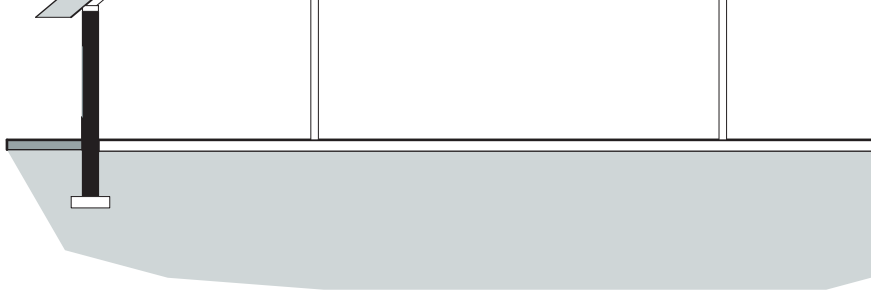
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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







Doorsnede A-A bestaand

Constructie:

volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

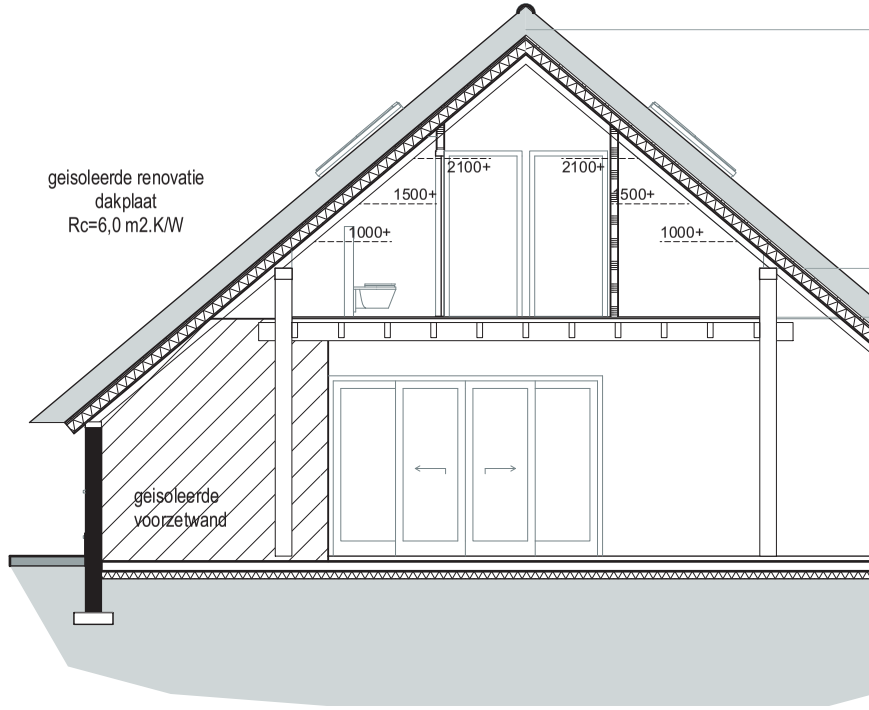
Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:

Verbouw:

In verband met bestaande bebouwing, voor uitvoering de maatvoering in het werk controleren en zonodig aanpassen in overleg met de opdrachtgever.



Doorsnede A-A gewijzigd

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 11/23/2021 8:13:24 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@hetoversticht.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Ontvangstbevestiging aanvullingen voor de aanvraag Herbouw van oude boerderij te Zwolle - 6476425

Goedemorgen,
Ik heb vanmorgen onderstaande mail en bijgevoegde documenten ontvangen. Deze worden vanmorgen door onze administratie nog toegevoegd aan de zaak.
Voor monumenten staat de taak nog open voor welstand heb ik een 2e toets welstand aangemaakt in IJVI. Er is afgelopen donderdag afgesproken dat we uiterlijk volgende week ons oordeel laten weten.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 08:22
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Ontvangstbevestiging aanvullingen voor de aanvraag Herbouw van oude boerderij te Zwolle - 6476425
Goedemorgen 5.1.2e,
Zoals afgesproken zijn gisteren de aangepaste tekeningen en bouwbesluitberekeningen aan het Omgevingsloket toegevoegd.
Zie onderstaande e-mail en bijlagen.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Tel; 5.1.2e

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

5.1.2e info@bouwtektuur.nl
5.1.2e Dalfsen Kvk; 82399522
Tel: 5.1.2e 5.1.2e Btw: 5.1.2e

Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan de algemene voorwaarden volgens De Nieuwe Regeling 2011, tevens gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder KvK-nummer 82399522.

Van: Wabo | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Verzonden: maandag 22 november 2021 15:52
Aan: 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Onderwerp: FW: Ontvangstbevestiging aanvullingen voor de aanvraag Herbouw van oude boerderij te Zwolle - 6476425

Van: LVO <noreply@omgevingsloket.nl>
Verzonden: maandag 22 november 2021 15:50
Aan: Wabo | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Onderwerp: Ontvangstbevestiging aanvullingen voor de aanvraag Herbouw van oude boerderij te Zwolle - 6476425

Geachte 5.1.2e ,

De onderstaande aanvullingen op de aanvraag Herbouw van oude boerderij te Zwolle - 6476425 zijn ingediend bij: Gemeente Zwolle.

Aanvullingen:

19-176-02 5.1.2e 22-11-2021.pdf, 19-176-01 5.1.2e 22-11-2021.pdf, SPUI- 19-176.pdf, BBSL - 19-176.pdf

Met vriendelijke groet,

Omgevingsloket online

De aanvraaggegevens

Naam: Herbouw van oude boerderij te Zwolle
Aanvraagnummer: 6476425
Type: Omgevingsvergunning / melding
Werkzaamheid: Woning bouwen
Referentiecode aanvrager: 19-176
Datum indiening: 28-10-2021
Bevoegd gezag: Gemeente Zwolle
Verplichtingtype: Vergunningsplicht
Soort procedure: regulier (onder voorbehoud)

Bekijk de aanvraag

Let op: deze e-mail is automatisch verstuurd. U kunt er niet op antwoorden.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

bericht

Zwolle

Erfgoed

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
5.1.2e @zwolle.nl

www.zwolle.nl

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

5.1.2e
Herfterlaan 30
8026RB Zwolle

Uw kenmerk	
Ons kenmerk	20191015-001
Behandeld door	5.1.2e
Datum	oktober 2019
Onderwerp	Bouwhistorisch onderzoek Herfterlaan 30

Geachte heer, mevrouw,

De gemeente Zwolle wil een brede bouwhistorische inventarisatie van historische boerderijen (laten) uitvoeren om inzicht te krijgen in de nog aanwezige historische constructies en elementen. Hiervoor wordt in deze brief uw medewerking gevraagd.

Waarden

Binnen de gemeentegrenzen van Zwolle bevinden zich veel boerderijen die een cultuurhistorische waarde hebben. Een deel ervan is aangewezen als beschermd rijks- of gemeentelijk monument. Bij inventarisaties en aanwijzingen in het verleden heeft veelal de historische kwaliteit van het exterieur geleid tot het toekennen van een monumentenstatus. Maar er zijn ook nog veel boerderijen met oude bouwconstructies, bouwmaterialen en waardevolle interieurs waarover nog niet veel bekend is.

Inventarisatie

Om deze bouwhistorisch interessante boerderijen in kaart te brengen, heeft de gemeente Zwolle besloten om een inventarisatie uit te (laten) voeren. Hiervoor is een aantal onafhankelijke bouwhistorisch adviesbureaus ingeschakeld. Allereerst doet de bouwhistoricus in het archief onderzoek naar het bouwdossier zodat al iets over de bouwgeschiedenis bekend is. Tijdens een bezoek ter plaatse (het veldwerk) kan de bouwhistoricus het gebouw nader verkennen. Op die manier kunnen bijvoorbeeld kelders, vloerbalken, muurgedeelten en kapconstructies worden opgenomen en eventueel gefotografeerd. Het veldwerk duurt, afhankelijk van het gebouw en wat wordt aangetroffen, tussen de 45 en 90 minuten. Tijdens de inventarisatie wordt geen zogeheten ´destructief onderzoek´ gedaan. U hoeft dus niet bang te zijn voor (bouw)werkzaamheden of schade tijdens de inventarisatie.

Doel
De inventarisatie geeft inzicht in de ontwikkeling van en de bouwtradities in Zwolle. Doel daarbij is om uiteindelijk de meest waardevolle gebouwen aan te wijzen als gemeentelijk monument. Mocht uit de inventarisatie naar voren komen dat uw pand daarvoor in aanmerking komt, wordt hiervoor een afzonderlijke aanwijzingsprocedure gevolgd (zie alinea Vervolg).

Medewerking gevraagd
Wij vragen u om medewerking te verlenen aan de inventarisatie (veldwerk) door de bouwhistoricus toegang te verschaffen tot uw pand(en) zodat deze een opname kan doen. De bouwhistoricus kan zich legitimeren. Nadat de inventarisatie is uitgevoerd, ontvangt u een afschrift van het inventarisatierapport.

Vervolg
Alle inbreng van de verschillend boerderijen vormen uiteindelijk een inventarisatielijst. Deze lijst wordt voorgelegd aan een selectiecommissie. In deze commissie hebben diverse organisaties uit de Zwolse gemeenschap zitting. Dit zijn: Vereniging Vrienden van de Stadskern Zwolle, Zwolse Historische Vereniging, het Zwolse Architectuur Podium, Stichting Levende Stadsgeschiedenis Zwolle, het Oversticht en het team monumentenzorg. Voor de door de commissie geselecteerde objecten zullen wij vervolgens bezien of een aanwijzingsprocedure tot gemeentelijk monument zal worden gevolgd. Indien dit het geval is dan zullen wij een zorgvuldige wettelijke aanwijzingsprocedure volgen met inspraak en rechtsmogelijkheden.

Nadere informatie en contactgegevens
Nadere informatie over het inventarisatieproject kunt u opvragen via het team Monumentenzorg. Binnen dit team is 5.1.2e contactpersoon voor het maken van afspraken / afstemmen van het project. Hij is bereikbaar per mail via 5.1.2e @zwolle.nl of telefonisch onder nummer 5.1.2e

Met vriendelijke groeten

5.1.2e wethouders van Zwolle

Bouwhistorici

- 5.1.2e buro ARCX,
  5.1.2e , 5.1.2e Doesburg, www.arcx.nl
- 5.1.2e , Belfort Cultuurhistorie en Monumenten,
  5.1.2e 5.1.2e Doetinchem, www.belfortcultuurhistorie.nl
- 5.1.2e , Wennips Bouwhistorie,
  5.1.2e , 5.1.2e Zwolle, www.wennipsbouwhistorie.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 1 november 2019 10:58
Aan: '5.1.2e @hetnet.nl'
Onderwerp: Herfterlaan 30 - Bouwhistorisch Onderzoek - veldwerk
Bijlagen: 2019 10 18 Infobrief 2 BHO Herfterlaan 30.pdf

Beste 5.1.2e,

Bijgaand stuur ik u de brief met informatie waarover we zojuist telefonisch hebben gesproken.

Het zou mooi als het voorgestelde bezoekmoment op woensdag 13 november as. rond de klok van 15.00 uur ook in uw en de agenda van uw zus past.

Heeft u over dit bericht vragen, bel of mail gerust.

Voor straks, mooi weekend



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 6/16/2020 10:36:34 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Situatietekening c.q. sfeerimpressie Herfterlaan 30 te Wijthmen

Beste 5.1.2e,
Wat mij betreft is dit akkoord.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 10 juni 2020 17:08
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Situatietekening c.q. sfeerimpressie Herfterlaan 30 te Wijthmen
5.1.2e,
Kunnen we hier zo mee leven?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur [mailto:5.1.2e @bouwtektuur.nl]
Verzonden: woensdag 10 juni 2020 16:21
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Situatietekening c.q. sfeerimpressie Herfterlaan 30 te Wijthmen
Goedemiddag 5.1.2e en 5.1.2e

Wijthmen.
De gewijzigde tekening bevat de door jullie gevraagde aanvullende informatie m.b.t. welke buitenruimte / tuin wordt gebruikt voor welke wooneenheid.
Tevens aangevuld met; Waar wordt er geparkeerd en welke bijbehorende bouwwerken behoren tot welke wooneenheid?
De bestaande hooiberg zal intact blijven c.q. gerenoveerd worden.
De wanden worden hierbij verwijderd (open doorkijk) en zal de functie van overdekt terras krijgen.
Het bijgebouw (van wooneenheid 1), daarvan is toch de wens om deze haaks op de bestaande woning te zetten.
Het gebouw zal daarbij gelijk de functie krijgen als “scheiding” tussen het voor- en achtererf tussen/van de twee wooneenheden.
Het achterdakvlak (niet zichtbaar vanaf de Herfterlaan) zal voorzien worden van PV panelen.
Het “haaks” op de woning zetten verstrekt ook de zichtlijn vanuit wooneenheid 2 richting het Noordwesten.
Als er nog aanvullende informatie gewenst is, dan hoor ik dat graag van jullie, zodat het vooroverleg afgerond kan worden.
Hopende jullie met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.
In afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Tel; 5.1.2e

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26 info@bouwtektuur.nl
7722 RT Dalfsen Kvk; 60279591
Tel; 0529-700209 Btw; 5.1.2e 5.1.2e
www.bouwtektuur.nl Bankrek.nr.; 5.1.2e

Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan algemene voorwaarden,
gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder kvk-nummer 60279591.

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 25 mei 2020 15:02
Aan: 5.1.2e | Bouwtektuur
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Situatietekening c.q. sfeerimpressie Herfterlaan 30 te Wijthmen

Goedemiddag,
Excuses voor de te late reactie. Het is erg druk op het moment.
Ik heb het plan bekeken en besproken met collega cultuurhistorie en we hadden de volgende opmerkingen:
Op hoofdlijnen ziet het plan er goed uit; ontsierende bijgebouwen worden gesloopt en vervangen door nette volumes.
Het volume naast de woning staat nu haaks op de woning/boerderij. Vanuit de erfstructuur zien we dit volume liever een kwartslag gedraaid. Positie op achtererf op zich prima; niet verder richting de Herfterlaan schuiven.
Het volume van de hooiberg vinden we wel echt karakteristiek voor dit erf; hoewel deze in de huidige staat wel erg is afgesloten en het zicht belemmert vanuit de beoogde woning. Graag zien we dit volume gehandhaafd. Dit is in elk geval de voorwaarde om mee te willen werken aan opsplitsing van de “plattelandswoning” in 2 eenheden.
Daarbij is het nu nog niet helemaal duidelijk welke invloed de splitsing heeft op de erfopzet; welke bijgebouwen horen bij welke woning en waar zit de parkeergelegenheid voor welke woning? Welk deel van het erf wordt ingericht als buitenruimte/tuin voor welke woning? Deze info zien we graag nog toegevoegd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur [mailto:5.1.2e @bouwtektuur.nl]
Verzonden: donderdag 14 mei 2020 13:47
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Situatietekening c.q. sfeerimpressie Herfterlaan 30 te Wijthmen

Goedemiddag 5.1.2e,
Is er al meer bekend over onderstaande e-mail.
In een telefonisch contact met 5.1.2e (afgelopen dinsdag) gaf 5.1.2e aan dat ik een terugkoppeling van jou kon verwachten.
Hopende je met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.
In afwachting van jouw reactie.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Tel; 5.1.2e

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26 info@bouwtektuur.nl
7722 RT Dalfsen Kvk; 60279591
Tel; 0529-700209 Btw; 5.1.2e
www.bouwtektuur.nl Bankrek.nr.; 5.1.2e

Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan algemene voorwaarden,
gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder kvk-nummer 60279591.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur
Verzonden: vrijdag 8 mei 2020 21:44
Aan: '5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Situatietekening c.q. sfeerimpressie Herfterlaan 30 te Wijthmen

Goedenavond 5.1.2e,
Is er al meer bekend tussen jou en 5.1.2e over het herbestemmen en het splitsen van de woning aan de Herfterlaan 30 te Wijthmen?
Ik hoor graag van jullie.
Prettig weekend gewenst.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Tel; 5.1.2e

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26 info@bouwtektuur.nl
7722 RT Dalfsen Kvk; 60279591
Tel; 0529-700209 Btw; 5.1.2e
www.bouwtektuur.nl Bankrek.nr.; 5.1.2e
Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan algemene voorwaarden,
gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder kvk-nummer 60279591.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur
Verzonden: vrijdag 1 mei 2020 08:32
Aan: '5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Situatietekening c.q. sfeerimpressie Herfterlaan 30 te Wijthmen

Goedemorgen 5.1.2e,
Ik was even benieuwd hoe het gesprek van afgelopen dinsdagmiddag met 5.1.2e is verlopen wat betreft Herfterlaan 30 te Wijthmen?
Zijn er nog aanvullingen gewenst zodat jullie een besluit kunnen nemen op het vooroverleg?
Ik hoor graag van je.
Alvast bedankt.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Tel; 5.1.2e

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26 info@bouwtektuur.nl
7722 RT Dalfsen Kvk; 60279591
Tel; 0529-700209 Btw; 5.1.2e 5.1.2e
www.bouwtektuur.nl Bankrek.nr.; 5.1.2e
Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan algemene voorwaarden,
gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder kvk-nummer 60279591.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur
Verzonden: vrijdag 24 april 2020 17:16
Aan: '5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Situatietekening c.q. sfeerimpressie Herfterlaan 30 te Wijthmen

Goedemiddag 5.1.2e en 5.1.2e,
Hierbij stuur ik jullie de gevraagde situatietekening c.q. sfeerimpressie voor het verbouwen, vernieuwen, renoveren van de bestaande (voormalige) agrarische bijgebouwen op het perceel Herfterlaan 30 te Wijthmen

is.
Hopende jullie met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.
In afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Tel; 5.1.2e

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26 info@bouwtektuur.nl
7722 RT Dalfsen Kvk; 60279591
Tel; 0529-700209 Btw; 5.1.2e
www.bouwtektuur.nl Bankrek.nr.; 5.1.2e

Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan algemene voorwaarden,
gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder kvk-nummer 60279591.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 1/13/2021 8:27:16 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: cultuurhistorische beschrijving Herfterlaan 30

Dank 5.1.2e, de stukken stuur ik door naar de externe partij die het bestemmingsplan gaat maken.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 13 januari 2021 8:45
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: cultuurhistorische beschrijving Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,
Bijgaand de cultuurhistorische analyse voor het perceel.
Succes met het maken van het bestemmingsplan.
Overigens heeft het bijgebouw naast de boerderij niet zoveel waarde dat deze behouden moet blijven.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 12 januari 2021 16:26
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: cultuurhistorische beschrijving Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e,

plattelandswoning. 5.1.2e vertelde dat voor het perceel Herfterlaan 30 een cultuurhistorische beschrijving is gemaakt. Kun jij mij die mailen? Dan kan die in het bestemmingsplan worden opgenomen.

met vriendelijke groet

Zwolle

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 5/27/2021 6:19:21 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: doornemen concept voorontwerp bestemmingsplan Herfterlaan 30

Beste collega,
Voor het perceel Herfterlaan 30 is een concept bestemmingsplan opgesteld om de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning in een bestemmingsplan vast te leggen.
Ik leg bij jou de vraag neer om het concept door te nemen en op en aanmerkingen aan mij door te geven. Ik hoor graag of je tijd hebt om hier naar te kijken. Zo niet, bij wie van je collega's kan ik de vraag dan neerleggen.
Lukt het jou om voor 12 juni je opmerkingen aan mij door te geven?
Alvast hartelijk dank

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 5/27/2021 8:04:39 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: werkordernummer voor doornemen concept voorontwerp bestemmingsplan Herfterlaan 30

Sorry, sorry, vergeten het werkordernummer toe te voegen…..de uren kun je schrijven op werkordernummer 5.1.2e Herfterlaan 30

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 27 mei 2021 20:19
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: doornemen concept voorontwerp bestemmingsplan Herfterlaan 30
Beste collega,
Voor het perceel Herfterlaan 30 is een concept bestemmingsplan opgesteld om de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning in een bestemmingsplan vast te leggen.
Ik leg bij jou de vraag neer om het concept door te nemen en op en aanmerkingen aan mij door te geven. Ik hoor graag of je tijd hebt om hier naar te kijken. Zo niet, bij wie van je collega's kan ik de vraag dan neerleggen.
Lukt het jou om voor 12 juni je opmerkingen aan mij door te geven?
Alvast hartelijk dank

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 6/1/2021 9:04:56 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: doornemen concept voorontwerp bestemmingsplan Herfterlaan 30

Dankjewel 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 31 mei 2021 14:09
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: RE: doornemen concept voorontwerp bestemmingsplan Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,
Hier mijn opmerkingen:
Blad 36
In de meegeleverde bijlage van de regels staan oa. op een kaartje de cultuurhistorische waarden vermeld. De huidige erfinrichting verandert ten koste van bestaande cultuurhistorische waarden. Waarom is dit acceptabel?
Motivatie geven
Bijgaand de regels voor waarde cultuurhistorie en de beschrijving daarvan
Als bijlage bij de regels “waarde cultuurhistorie” opnemen.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 27 mei 2021 22:53
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: doornemen concept voorontwerp bestemmingsplan Herfterlaan 30

5.1.2e,
Hierbij mijn eerste reactie:
Toelichting:

- IMRO nummer VO mag naar versie 0002 en status Voorontwerp
- Algemeen op toelichting: sommige zinnen lopen niet lekker en er zitten wat taalfoutjes in. Die ga ik niet allemaal benoemen….Tip: gebruik nog even de spellingscontrole.
- Bladzijde 4 en 5: Voor de vergunningverlening van deze dubbele bewoningssituatie van het adres 5.1.2e is destijds ook overleg gevoerd met de provincie en is hier vergunning voor verleend. Is M.i. onjuist. Planologisch in elk geval nooit geregeld. Waarom benoemen?
- Op bladzijde 18 wordt verwezen naar Structuurplan Zwolle. Afhankelijk van jou planning zal dit hoofdstuk herschreven moeten worden, want de nieuwe OGV is vandaag door college overgedragen aan Raad en wordt vermoedelijk na het zomerreces behandeld en vastgesteld. Goed om in team af te stemmen wie nieuwe paragraaf schrijft.
- Ik mis bij 3.1.2 de notie/ onderbouwing waarom men de oude bedrijfswoning niet meer nodig heeft en waarom de andere woning voldoet t.b.v. een toekomstbestendig bedrijf.
- Onderbouwing cultuurhistorie graag aan de hand van de criteria uit het parapluplan onderbouwen….Waarom is het toelaatbaar om veranderingen aan te brengen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke

openbaar toegankelijk gebied? , Is in voldoende mate rekening gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden voor wat betreft:

- stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
- hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
- eenheid in verschijningsvorm;
- bebouwingstypologie;
- massa en vorm;
- dakvorm en –richting en –helling;
- gevelkarakteristiek;
- rooilijnen;
- historische materialisering en detaillering.

Regels

- Titel artikel 3, hoofdgroep AWL klopt niet. Het is: Agrarisch met waarden – Landschap.
- De functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapswaarden – plattelandswoning, zou ik graag anders genoemd hebben. In ons handboek heet die: specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfswoning.
- Wellicht kan men niet relevante leden schrappen, zoals die voor kassen. De aanduiding waarna men verwijst zit immers niet in het plan dus dat is juridisch onjuist.
- In de tabel bij de bouwregels 3.2.1. onder g wordt nergens iets vermeld over de maatvoering van de plattelandswoningen zelf. Dat moet er m.i. wel in.
- Artikel 3.2.1. onder b lijkt in strijd met artikel 3.2.2. Mag je nu uitsluitend bouwen voor 1 agrarisch bedrijf, of toch stiekem ook voor de plattelandswoning?
- Vraagtekens bij dakkapel i.r.t. goothoogte. Als deze getoetst wordt als goot dan kan deze niet conform de huidige bouwregels. Even checken bij vergunningen.
- Bij de dubbelbestemming waarde cultuurhistorie wordt verwezen naar een bijlage, maar die zit er niet bij. Daar komt bij dat men m.i. een nieuwe tekening moet maken, want er zijn dus een aantal objecten gesloopt.

Verbeelding:

- Hoofdgroep AWL klopt niet. Het is: Agrarisch met waarden – Landschap.
- De functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapswaarden – plattelandswoning, zou ik graag anders genoemd hebben. In ons handboek heet die: specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfswoning.
- Met dit plan regelt men de (splitsing) van de nu nieuwe bedrijfswoning niet! Dat is volgens mij ook niet de bedoeling, maar dat zegt men wel in de toelichting.
- Men legt nu de dubbelbestemming waarde cultuurhistorie alleen op de plattelandswoning i.p.v. op het erfensemble. Dat zou ik graag anders zien, in lijn met de op te stellen bijlage met de waardering, gebaseerd op bestaande waardering – sloop.
- **Hoofdopmerking: Men corrigeert het globale bouwvlak van het bedrijf niet ter plaatse van de plattelandswoning. In theorie zou men dus een nieuwe stal of een bedrijfshal naast of pal achter deze plattelandswoning kunnen zetten. Dat is geen goede RO! Wat mij betreft knipt men dat deel van het bouwvlak af. Ze hebben niets gedaan met ons voorstel om dit aan te passen en wellicht te corrigeren aan de achterzijde van het bedrijf (binnen aanduiding opslag), maar hier kunnen we m.i. niet mee akkoord gaan.**

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 27 mei 2021 20:19
Aan: 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: doornemen concept voorontwerp bestemmingsplan Herfterlaan 30

Beste collega,
Voor het perceel Herfterlaan 30 is een concept bestemmingsplan opgesteld om de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning in een bestemmingsplan vast te leggen.
Ik leg bij jou de vraag neer om het concept door te nemen en op en aanmerkingen aan mij door te geven. Ik hoor graag of je tijd hebt om hier naar te kijken. Zo niet, bij wie van je collega's kan ik de vraag dan neerleggen.
Lukt het jou om voor 12 juni je opmerkingen aan mij door te geven?
Alvast hartelijk dank

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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







From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 7/5/2021 6:51:36 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Hoi 5.1.2e ,
5.1.2e
Zou je naar mijn vraag onderaan de mail willen kijken? Dan weet ik met welk uitgangspunt ik het plan kan voorleggen aan welstand.



5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 28 juni 2021 13:54
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?
Hoi 5.1.2e ,
Ik heb 5.1.2e gevraagd of hij op de hoogte is van dit dossier. We komen er z.s.m. op terug.

met vriendelijke groet Zwolle 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle,
Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
: https://5.1.2e
5.1.2e

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 25 juni 2021 12:12
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>

Onderwerp: FW: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?
Hoi 5.1.2e,
5.1.2e. Kun jij onderstaande vraag oppakken?



5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 25 juni 2021 12:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: Star - 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?
Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,
Voor de functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning aan de Herfterlaan 30 is een conceptbestemmingsplan ingediend en ook een schetsplan van de verbouw van de woning. In het conceptbestemmingsplan (welke nog geen juridische status heeft) wordt het perceel en het pand aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Echter, als ik kijk naar de vigerende beheersverordening, maar ook naar het nieuwe bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”, dan wordt dit perceel helemaal niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Hij staat niet op de plankaart, dus dan heb je niets aan een bijlage waarin het wél staat. Welk bestemmingplan klopt dan en welke moet worden aangepast? Dit moet ik zeker weten, anders gaat de bestemmingsplantoets misschien fout en wordt het op de verkeerde manier aangeboden bij de welstands-/monumentencommissie.



5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e "
Sent: 7/5/2021 11:42:06 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Beste 5.1.2e,
Het is dus gerechtvaardigd om de waarde cultuurhistorie op dit pand te leggen.
Dus zo kan hij ook aan de commissie worden voorgelegd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:40
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?
Dag 5.1.2e,
Als er een woonbestemming wordt opgenomen lijkt mij het voorde hand liggen dat er de bestemming waarde cultuurhistorie wordt opgenomen in het bestemmingsplan Herfterlaan 30.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?
Beste 5.1.2e,
5.1.2e heeft een vraag over de cultuurhistorische waarde van Herfterlaan 30 die de bestemming plattelandswoning krijgt.
Bij het maken van het parapluplan bouw en cultuurhistorie is er voor gekozen om de agrarische percelen buiten beschouwing te laten. Nu dit erf de woonbestemming krijgt lijkt mij het gerechtvaardigd om de waarde cultuurhistorie toe te kennen.
Hoe sta jij daar tegenover?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 25 juni 2021 12:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: Star - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,
Voor de functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning aan de Herfterlaan 30 is een conceptbestemmingsplan ingediend en ook een schetsplan van de verbouw van de woning. In het conceptbestemmingsplan (welke nog geen juridische status heeft) wordt het perceel en het pand aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Echter, als ik kijk naar de vigerende beheersverordening, maar ook naar het nieuwe bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”, dan wordt dit perceel helemaal niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Hij staat niet op de plankaart, dus dan heb je niets aan een bijlage waarin het wél staat. Welk bestemmingplan klopt dan en welke moet worden aangepast? Dit moet ik zeker weten, anders gaat de bestemmingsplantoets misschien fout en wordt het op de verkeerde manier aangeboden bij de welstands-/monumentencommissie.



5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e "
Sent: 7/6/2021 12:34:42 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Dag 5.1.2e ,
Voor volgende week.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 11:19
Aan: 5.1.2e ;5.1.2e ;5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Hoi 5.1.2e en 5.1.2e ,
Het verzoek om advies voor de conceptaanvraag verbouw Herfterlaan 30 is uitgezet in IJvi, zaaknr. 0193ESUITE1358342021 (zie ook opmerkingenveld in Ijvi)).
Als er een geschreven advies is gekomen, zou je dit dan ook met 5.1.2e willen delen, zodat zij het kan doorsturen aan 5.1.2e 5.1.2e ? 5.1.2e Alvast bedankt!

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 10:02
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e

Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?
Oké, dan ga ik er van uit dat het concept-bestemmingsplan voor de plattelandswoningen het juiste uitgangspunt heeft, dus mét cultuurhistorie, en dat welstand de conceptaanvraag voor de verbouw van de woning kan toetsen op die hogere waarde (tov een gewone woning).



5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:40
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?
Dag 5.1.2e,
Als er een woonbestemming wordt opgenomen lijkt mij het voorde hand liggen dat er de bestemming waarde cultuurhistorie wordt opgenomen in het bestemmingsplan Herfterlaan 30.



5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?
Beste 5.1.2e,
5.1.2e heeft een vraag over de cultuurhistorische waarde van Herfterlaan 30 die de bestemming plattelandswoning krijgt.
Bij het maken van het parapluplan bouw en cultuurhistorie is er voor gekozen om de agrarische percelen buiten beschouwing te laten. Nu dit erf de woonbestemming krijgt lijkt mij het gerechtvaardigd om de waarde cultuurhistorie toe te kennen.
Hoe sta jij daar tegenover?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 25 juni 2021 12:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,
Voor de functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning aan de Herfterlaan 30 is een conceptbestemmingsplan ingediend en ook een schetsplan van de verbouw van de woning. In het conceptbestemmingsplan (welke nog geen juridische status heeft) wordt het perceel en het pand aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Echter, als ik kijk naar de vigerende beheersverordening, maar ook naar het nieuwe bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”, dan wordt dit perceel helemaal niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Hij staat niet op de plankaart, dus dan heb je niets aan een bijlage waarin het wél staat. Welk bestemmingplan klopt dan en welke moet worden aangepast? Dit moet ik zeker weten, anders gaat de bestemmingsplantoets misschien fout en wordt het op de verkeerde manier aangeboden bij de welstands-/monumentencommissie.



5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Sent: 7/19/2021 10:21:18 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Dag 5.1.2e,
Neem aan dat we deze morgen even de revue laten passeren?
De ingreep in de zijgevel is te fors en ook de dakkapel doet afbreuk aan de hoofdvorm.
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 19 juli 2021 11:55
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Deze staat op jouw naam in IJVI. Zou je willen reageren?
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 11:30
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Dag 5.1.2e en 5.1.2e,
Kunnen jullie aangeven wanneer jullie verwachten een advies te geven?
Ik ben zelf nog vandaag, morgen en donderdag werkzaam en 5.1.2e
Mocht het advies nu tijdens mijn verlof worden gedeeld, @5.1.2e zou jij dit dan willen delen met 5.1.2e?
Hoor graag even van jullie allen. Dank!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
5.1.2e

☎ 5.1.2e
@ 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 11:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

(zie ook opmerkingenveld in Ijvi)).
Als er een geschreven advies is gekomen, zou je dit dan ook met 5.1.2e willen delen, zodat zij het kan doorsturen aan 5.1.2e 5.1.2e ? 5.1.2e . Alvast bedankt!



5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 10:02
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?
Oké, dan ga ik er van uit dat het concept-bestemmingsplan voor de plattelandswoningen het juiste uitgangspunt heeft, dus mét cultuurhistorie, en dat welstand de conceptaanvraag voor de verbouw van de woning kan toetsen op die hogere waarde (tov een gewone woning).



5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:40
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?
Dag 5.1.2e,
Als er een woonbestemming wordt opgenomen lijkt mij het voorde hand liggen dat er de bestemming waarde cultuurhistorie wordt opgenomen in het bestemmingsplan Herfterlaan 30.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Beste 5.1.2e,
5.1.2e heeft een vraag over de cultuurhistorische waarde van Herfterlaan 30 die de bestemming plattelandswoning krijgt.
Bij het maken van het parapluplan bouw en cultuurhistorie is er voor gekozen om de agrarische percelen buiten beschouwing te laten. Nu dit erf de woonbestemming krijgt lijkt mij het gerechtvaardigd om de waarde cultuurhistorie toe te kennen.
Hoe sta jij daar tegenover?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 25 juni 2021 12:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,
Voor de functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning aan de Herfterlaan 30 is een conceptbestemmingsplan ingediend en ook een schetsplan van de verbouw van de woning. In het conceptbestemmingsplan (welke nog geen juridische status heeft) wordt het perceel en het pand aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Echter, als ik kijk naar de vigerende beheersverordening, maar ook naar het nieuwe bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”, dan wordt dit perceel helemaal niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Hij staat niet op de plankaart, dus dan heb je niets aan een bijlage waarin het wél staat. Welk bestemmingplan klopt dan en welke moet worden aangepast? Dit moet ik zeker weten, anders gaat de bestemmingsplantoets misschien fout en wordt het op de verkeerde manier aangeboden bij de welstands-/monumentencommissie.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Sent: 7/19/2021 10:21:17 AM
To: "5.1.2e - 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Subject: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Mijn collega 5.1.2e heeft het plan in behandeling.
Ik heb de mail naar haar doorgestuurd. Morgen zal ze het plan bespreken met 5.1.2e.
Het advies wordt negatief.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e - 5.1.2e
Verzonden: maandag 19 juli 2021 11:30
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Dag 5.1.2e en 5.1.2e,
Kunnen jullie aangeven wanneer jullie verwachten een advies te geven?
Ik ben zelf nog vandaag, morgen en donderdag werkzaam en 5.1.2e.
Mocht het advies nu tijdens mijn verlof worden gedeeld, @5.1.2e zou jij dit dan willen delen met 5.1.2e?
Hoor graag even van jullie allen. Dank!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
5.1.2e
☎ 5.1.2e
@ 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 11:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Het verzoek om advies voor de conceptaanvraag verbouw Herfterlaan 30 is uitgezet in IJvi, zaaknr. 0193ESUITE1358342021 (zie ook opmerkingenveld in Ijvi)).
Als er een geschreven advies is gekomen, zou je dit dan ook met 5.1.2e willen delen, zodat zij het kan doorsturen aan 5.1.2e 5.1.2e? 5.1.2e. Alvast bedankt!

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 10:02
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Oké, dan ga ik er van uit dat het concept-bestemmingsplan voor de plattelandswoningen het juiste uitgangspunt heeft, dus mét cultuurhistorie, en dat welstand de conceptaanvraag voor de verbouw van de woning kan toetsen op die hogere waarde (tov een gewone woning).

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:40
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Dag 5.1.2e,
Als er een woonbestemming wordt opgenomen lijkt mij het voorde hand liggen dat er de bestemming waarde cultuurhistorie wordt opgenomen in het bestemmingsplan Herfterlaan 30.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Zwolle, ZWRP

Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Beste 5.1.2e ,
5.1.2e heeft een vraag over de cultuurhistorische waarde van Herfterlaan 30 die de bestemming plattelandswoning krijgt.
Bij het maken van het parapluplan bouw en cultuurhistorie is er voor gekozen om de agrarische percelen buiten beschouwing te laten. Nu dit erf de woonbestemming krijgt lijkt mij het gerechtvaardigd om de waarde cultuurhistorie toe te kennen.
Hoe sta jij daar tegenover?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 25 juni 2021 12:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e ,
Voor de functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning aan de Herfterlaan 30 is een conceptbestemmingsplan ingediend en ook een schetsplan van de verbouw van de woning. In het conceptbestemmingsplan (welke nog geen juridische status heeft) wordt het perceel en het pand aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Echter, als ik kijk naar de vigerende beheersverordening, maar ook naar het nieuwe bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”, dan wordt dit perceel helemaal niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Hij staat niet op de plankaart, dus dan heb je niets aan een bijlage waarin het wél staat. Welk bestemmingplan klopt dan en welke moet worden aangepast? Dit moet ik zeker weten, anders gaat de bestemmingsplantoets misschien fout en wordt het op de verkeerde manier aangeboden bij de welstands-/monumentencommissie.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

: 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

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

From: "5.1.2e "
Sent: 7/19/2021 10:23:10 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Dag 5.1.2e,
Dat lijkt mij een goed idee.
Doen we.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 19 juli 2021 12:21
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Dag 5.1.2e,
Neem aan dat we deze morgen even de revue laten passeren?
De ingreep in de zijgevel is te fors en ook de dakkapel doet afbreuk aan de hoofdvorm.
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 11:55
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: FW: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Deze staat op jouw naam in IJVI. Zou je willen reageren?
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 11:30
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Dag 5.1.2e en 5.1.2e,
Kunnen jullie aangeven wanneer jullie verwachten een advies te geven?
Ik ben zelf nog vandaag, morgen en donderdag werkzaam en 5.1.2e.
Mocht het advies nu tijdens mijn verlof worden gedeeld, @5.1.2e zou jij dit dan willen delen met 5.1.2e?
Hoor graag even van jullie allen. Dank!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
Afwezig op woensdag en vrijdag
☎ 5.1.2e
@ 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 11:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Het verzoek om advies voor de conceptaanvraag verbouw Herfterlaan 30 is uitgezet in IJvi, zaaknr. 0193ESUITE1358342021 (zie ook opmerkingenveld in Ijvi)).
Als er een geschreven advies is gekomen, zou je dit dan ook met 5.1.2e willen delen, zodat zij het kan doorsturen aan 5.1.2e 5.1.2e? 5.1.2e. Alvast bedankt!



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 10:02
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Oké, dan ga ik er van uit dat het concept-bestemmingsplan voor de plattelandswoningen het juiste uitgangspunt heeft, dus mét cultuurhistorie, en dat welstand de conceptaanvraag voor de verbouw van de woning kan toetsen op die hogere waarde (tov een gewone woning).

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:40
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Dag 5.1.2e,
Als er een woonbestemming wordt opgenomen lijkt mij het voorde hand liggen dat er de bestemming waarde cultuurhistorie wordt opgenomen in het bestemmingsplan Herfterlaan 30.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Beste 5.1.2e,
5.1.2e heeft een vraag over de cultuurhistorische waarde van Herfterlaan 30 die de bestemming plattelandswoning krijgt.
Bij het maken van het parapluplan bouw en cultuurhistorie is er voor gekozen om de agrarische percelen buiten beschouwing te laten. Nu dit erf de woonbestemming krijgt lijkt mij het gerechtvaardigd om de waarde cultuurhistorie toe te kennen.
Hoe sta jij daar tegenover?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 25 juni 2021 12:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,
Voor de functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning aan de Herfterlaan 30 is een conceptbestemmingsplan ingediend en ook een schetsplan van de verbouw van de woning. In het conceptbestemmingsplan (welke nog geen juridische status heeft) wordt het perceel en het pand aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Echter, als ik kijk naar de vigerende beheersverordening, maar ook naar het nieuwe bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”, dan wordt dit perceel helemaal niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Hij staat niet op de plankaart, dus dan heb je niets aan een bijlage waarin het wél staat. Welk bestemmingplan klopt dan en welke moet worden aangepast? Dit moet ik zeker weten, anders gaat de bestemmingsplantoets misschien fout en wordt het op de verkeerde manier aangeboden bij de welstands-/monumentencommissie.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 7/28/2021 2:53:09 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Hoi 5.1.2e,
Heb jij al het advies over de verbouwplannen Herfterlaan 30 binnengekregen ?

Ik heb namelijk nog niets ontvangen en toegezegd aan 5.1.2e dat ik de initiatiefnemer informeer over het uitgebrachte advies.
Hartelijke groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 12:21
Aan: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Mijn collega 5.1.2e heeft het plan in behandeling.
Ik heb de mail naar haar doorgestuurd. Morgen zal ze het plan bespreken met 5.1.2e.
Het advies wordt negatief.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 11:30
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Dag 5.1.2e en 5.1.2e,
Kunnen jullie aangeven wanneer jullie verwachten een advies te geven?
Ik ben zelf nog vandaag, morgen en donderdag werkzaam en 5.1.2e.
Mocht het advies nu tijdens mijn verlof worden gedeeld, @5.1.2e zou jij dit dan willen delen met 5.1.2e?
Hoor graag even van jullie allen. Dank!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
Afwezig op woensdag en vrijdag

☎ 5.1.2e
@ 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 11:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>

Onderwerp: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Het verzoek om advies voor de conceptaanvraag verbouw Herfterlaan 30 is uitgezet in IJvi, zaaknr. 0193ESUITE1358342021 (zie ook opmerkingenveld in Ijvi)).
Als er een geschreven advies is gekomen, zou je dit dan ook met 5.1.2e willen delen, zodat zij het kan doorsturen aan 5.1.2e 5.1.2e? 5.1.2e. Alvast bedankt!



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 10:02
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?
Oké, dan ga ik er van uit dat het concept-bestemmingsplan voor de plattelandswoningen het juiste uitgangspunt heeft, dus mét cultuurhistorie, en dat welstand de conceptaanvraag voor de verbouw van de woning kan toetsen op die hogere waarde (tov een gewone woning).



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:40
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?
Dag 5.1.2e,
Als er een woonbestemming wordt opgenomen lijkt mij het voorde hand liggen dat er de bestemming waarde

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Beste 5.1.2e,
5.1.2e heeft een vraag over de cultuurhistorische waarde van Herfterlaan 30 die de bestemming plattelandswoning krijgt.
Bij het maken van het parapluplan bouw en cultuurhistorie is er voor gekozen om de agrarische percelen buiten beschouwing te laten. Nu dit erf de woonbestemming krijgt lijkt mij het gerechtvaardigd om de waarde cultuurhistorie toe te kennen.
Hoe sta jij daar tegenover?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 25 juni 2021 12:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,
Voor de functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning aan de Herfterlaan 30 is een conceptbestemmingsplan ingediend en ook een schetsplan van de verbouw van de woning. In het conceptbestemmingsplan (welke nog geen juridische status heeft) wordt het perceel en het pand aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Echter, als ik kijk naar de vigerende beheersverordening, maar ook naar het nieuwe bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”, dan wordt dit perceel helemaal niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Hij staat niet op de plankaart, dus dan heb je niets aan een bijlage waarin het wél staat. Welk bestemmingplan klopt dan en welke moet worden aangepast? Dit moet ik zeker weten, anders gaat de bestemmingsplantoets misschien fout en wordt het op de verkeerde manier aangeboden bij de welstands-/monumentencommissie.



5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 7/29/2021 12:19:21 PM
To: "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: advies cultuurhistorie Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e,

Ik ben even benieuwd naar of er al een advies van het Oversticht ligt over de verbouw van de boerderij Herfterlaan 5.1.2e

Groet 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 7/29/2021 8:57:40 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Automatisch antwoord: Herfterlaan 30

Geachte lezer,

Bedankt voor uw e-mailbericht.

Tot vrijdag 27 augustus ben ik niet bereikbaar.
E-mailberichten worden niet gelezen en ook telefonisch ben ik niet bereikbaar.

Ik verzoek u dan ook om, in het geval van aanvullende gegevens, deze te uploaden in het Omgevingsloket via www.omgevingsloketonline.nl.

Mochten er (nadrukkelijk) dringende vragen zijn dan kunt u terecht op het volgende e-mailadres: omgevingsvergunning@zwolle.nl

Bij voorbaat bedank ik u voor uw medewerking.

5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle
T 5.1.2e
@ 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e"
Sent: 7/29/2021 8:57:34 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,
Van 5.1.2e kreeg ik de vraag of het advies voor Herfterlaan 30 al binnen is.
Nu zie ik dat er geen taak voor welstand openstaat.
Is dit bewust nog niet gedaan?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Hoi 5.1.2e,
Heb jij al het advies over de verbouwplannen Herfterlaan 30 binnengekregen ?

Ik heb namelijk nog niets ontvangen en toegezegd aan 5.1.2e dat ik de initiatiefnemer informeer over het uitgebrachte advies.
Hartelijke groet 5.1.2e
Van: 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 12:21
Aan: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Mijn collega 5.1.2e heeft het plan in behandeling.
Ik heb de mail naar haar doorgestuurd. Morgen zal ze het plan bespreken met 5.1.2e.
Het advies wordt negatief.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e@hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 11:30
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Dag 5.1.2e en 5.1.2e,
Kunnen jullie aangeven wanneer jullie verwachten een advies te geven?
Ik ben zelf nog vandaag, morgen en donderdag werkzaam en 5.1.2e
Mocht het advies nu tijdens mijn verlof worden gedeeld, @5.1.2e zou jij dit dan willen delen met 5.1.2e ?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
5.1.2e

☎ 5.1.2e
@ 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 11:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Het verzoek om advies voor de conceptaanvraag verbouw Herfterlaan 30 is uitgezet in IJvi, zaaknr. 0193ESUITE1358342021 (zie ook opmerkingenveld in Ijvi)).
Als er een geschreven advies is gekomen, zou je dit dan ook met 5.1.2e willen delen, zodat zij het kan doorsturen aan 5.1.2e 5.1.2e? 5.1.2e. Alvast bedankt!



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

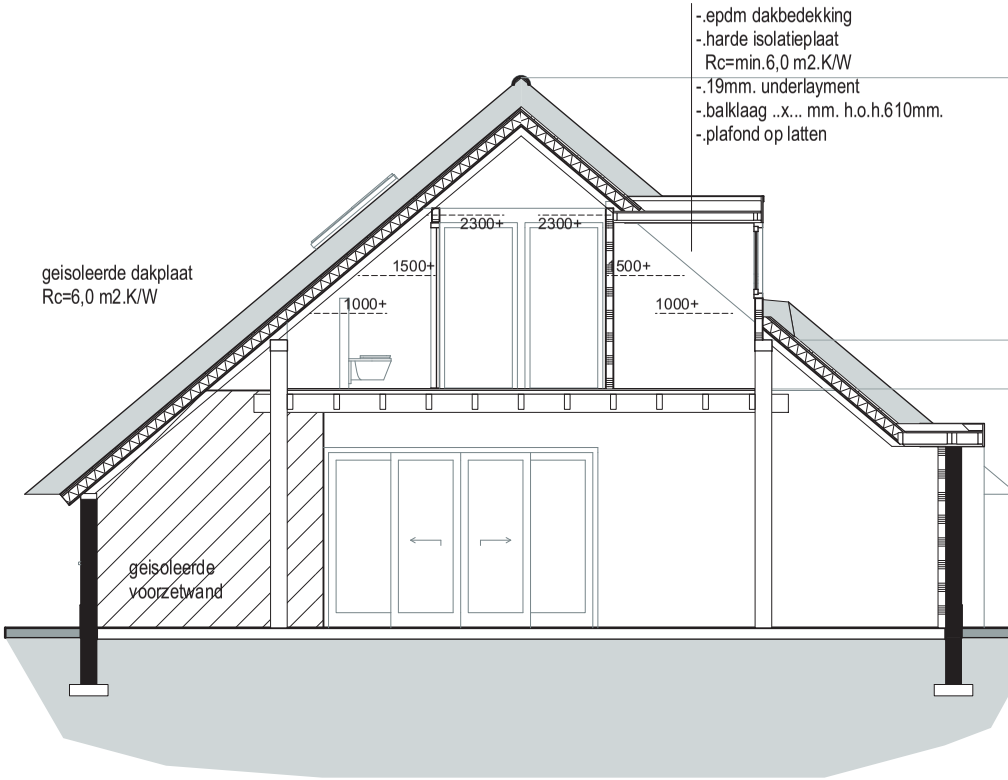
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2





Doorsnede A-A bestaand





Doorsnede A-A gewijzigd









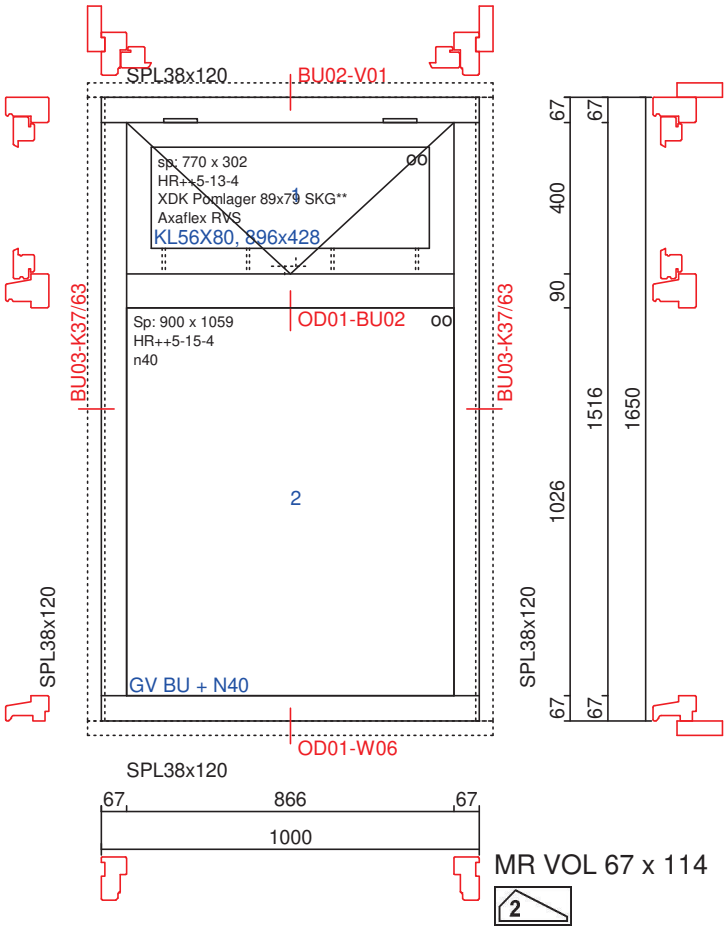






Merk: A

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



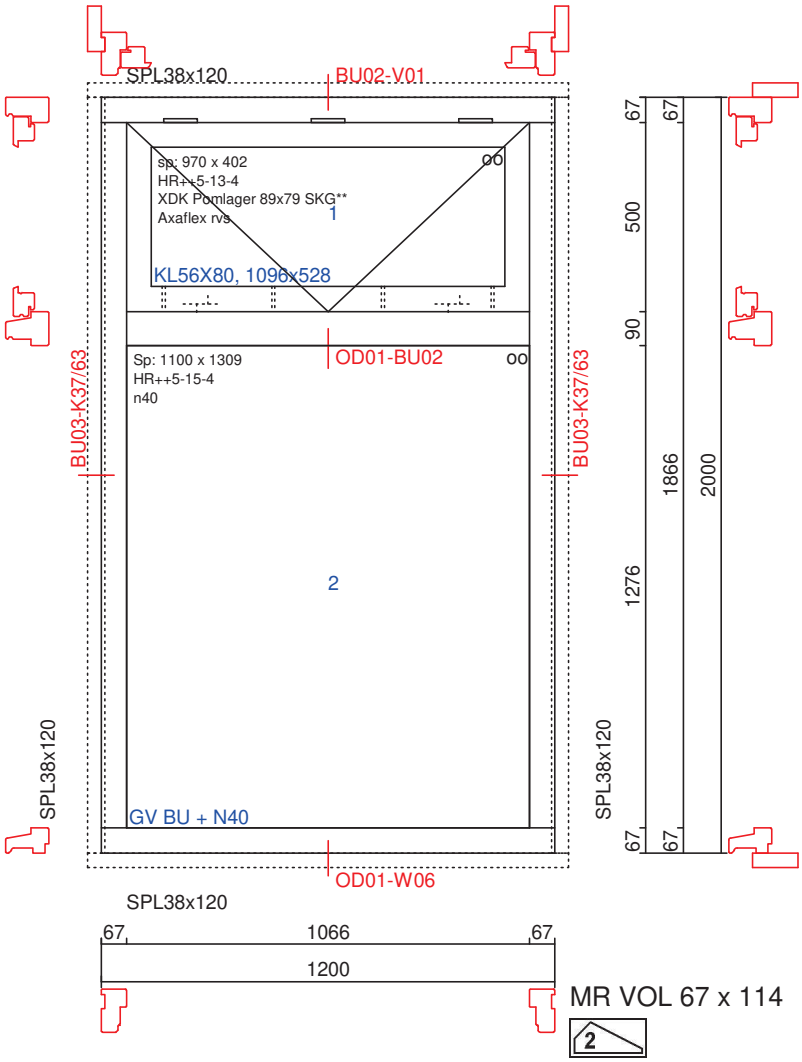
HR++5-13-4
XDK Pomlager scharnier 89x79 SKG** in raamvak
Afhangen ramen
HR++5-15-4

Glas wordt niet meegeleverd

Project 210059 Zwienenberg Opdrachtgever Van der Klogt Bouw	Jos Huls Timmerwerken	Getekend 01-02-2021 Door W.K Tekening gewijzigd	
info@5.1.2e 5.1.2e	Schaal 1:20 / Blz. 1 van 12	Uiterste retour datum	

Merk: B

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



HR++5-13-4

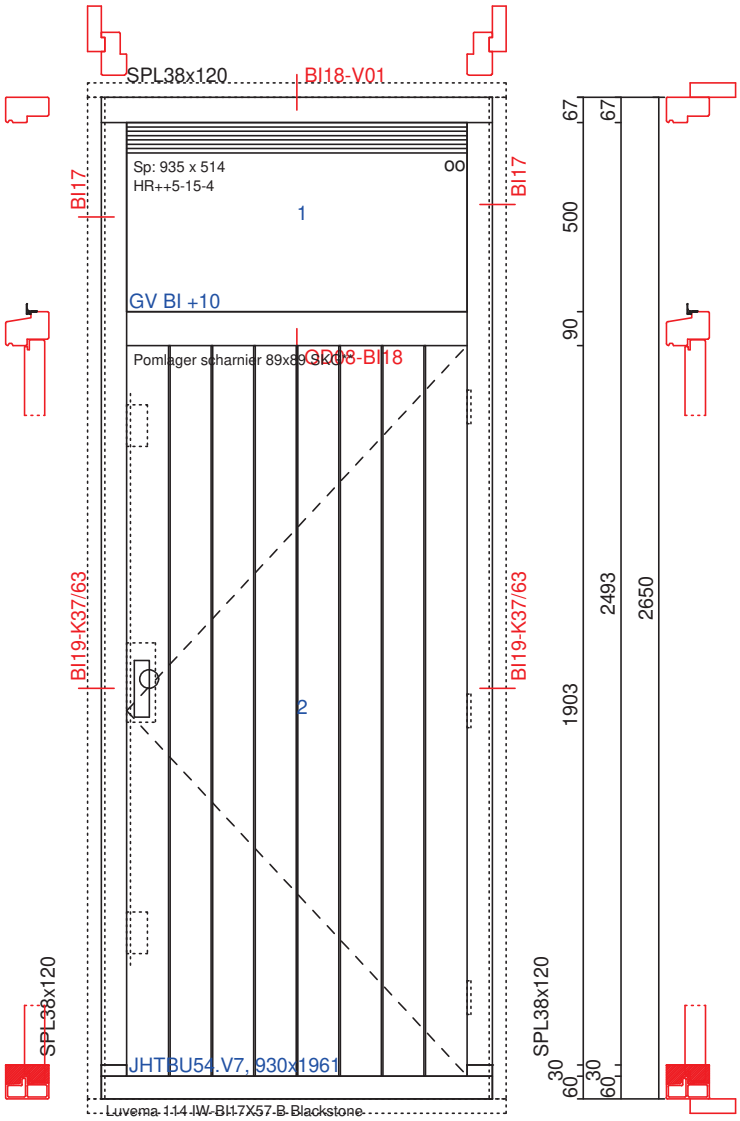
XDK Pomlager scharnier 89x79 SKG** in raamvak

Afhangen ramen

HR++5-15-4

Merk: C

1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010

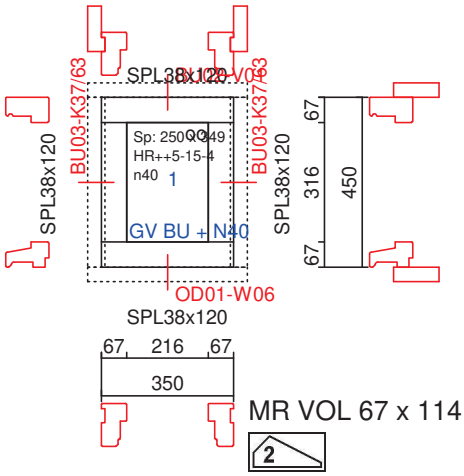


MR VOL 67 x 114

2

Merk: D

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL901



MR VOL 67 x 114

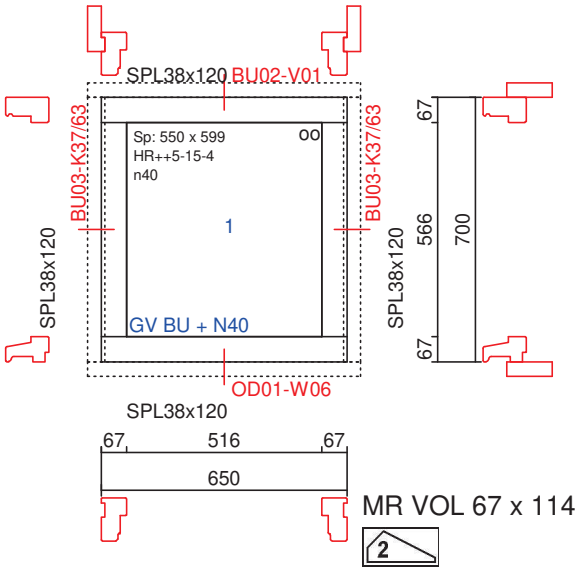
2

HR++5-15-4

Glasvak luvema G5 profiel
HR++5-15-4
Vh Pomlager scharnier 89x89 SKG** in deurvak
HMB meerpuntsluiting
kruk buiten blind en cilinder door
Afhangen deuren.

Merk: E

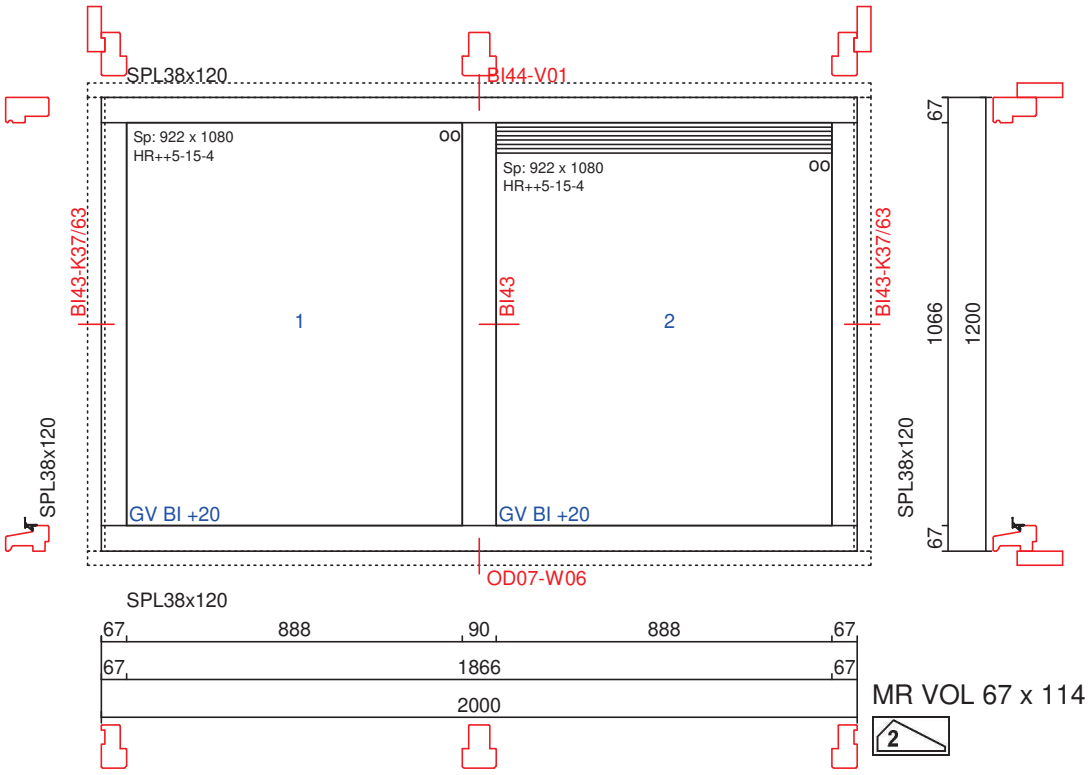
1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



HR++5-15-4

Merk: F

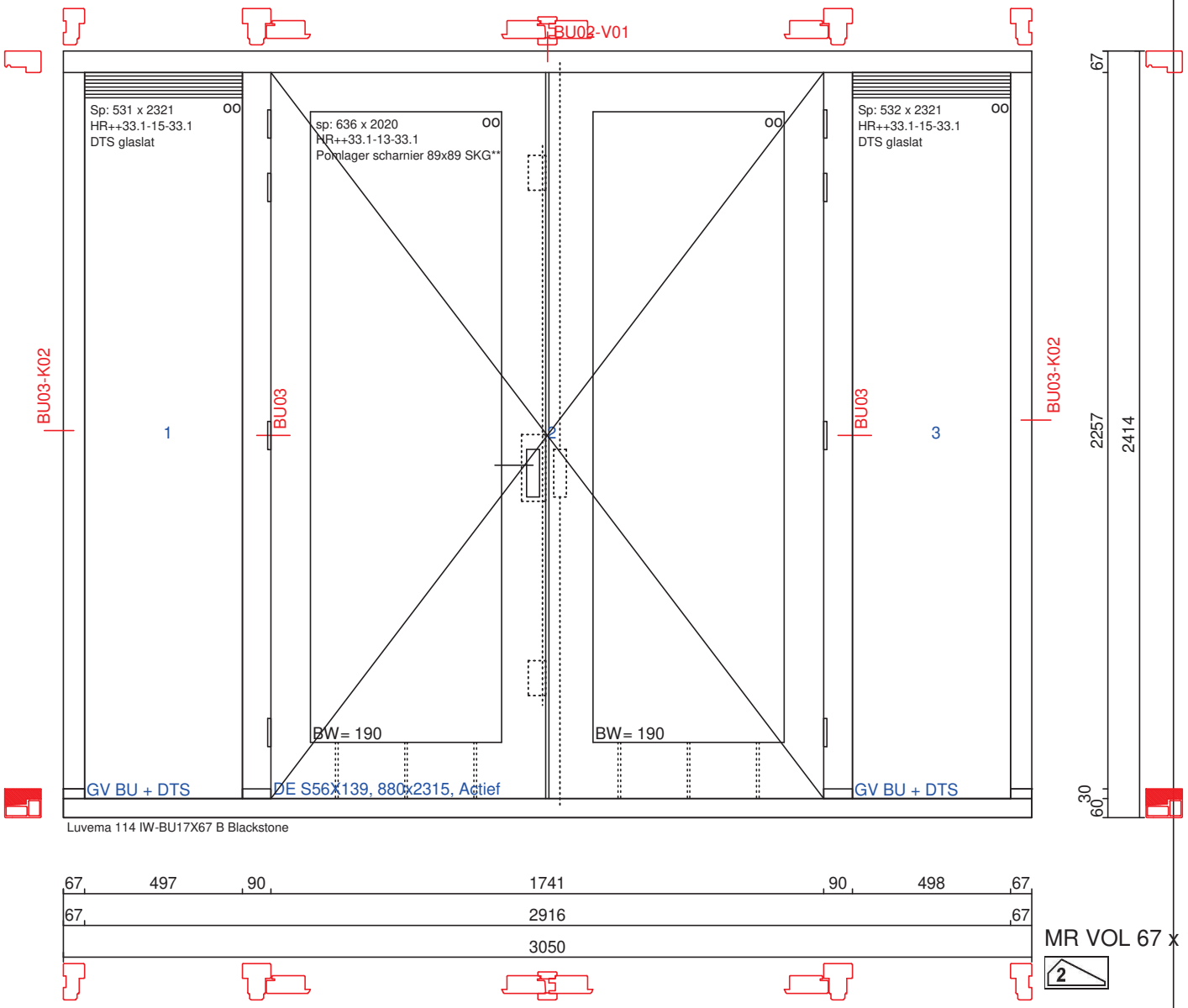
1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



HR++5-15-4

Merk: G

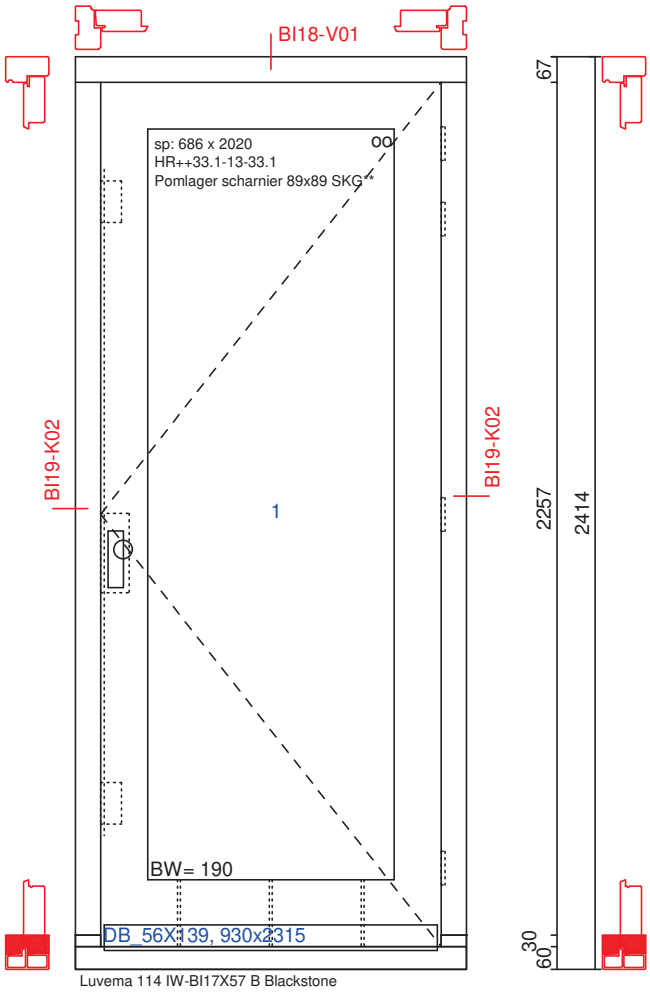
2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



HR++33.1-15-33.1
HR++33.1-13-33.1
Vh Pomlager scharnier 89x89 SKG** in deurvak
HMB MPS Cil. Bed. Serie 004 DM55 + MP Inbouw Ultra DeLuxe
Multipoint Ultra de Luxe inbouw 2500
kruk + cilinder door
Afhangen deuren.

Merk: H

1 getek. + 1 gesp., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010

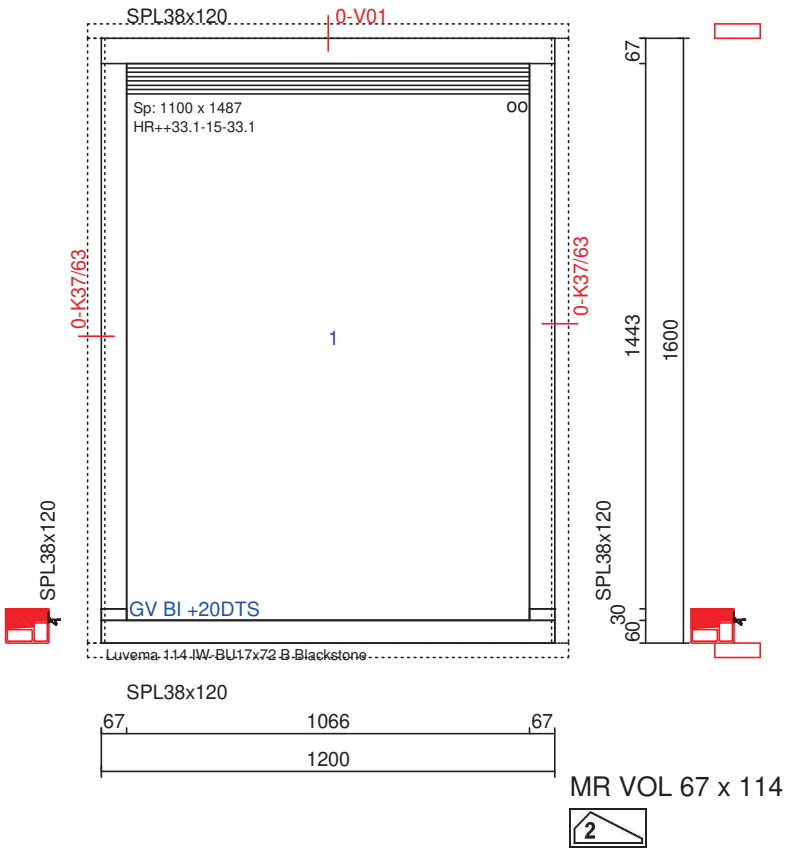


MR VOL 67 x 114

HR++33.1-13-33.1
Vh Pomlager scharnier 89x89 SKG** in deurvak
kruk buiten blind en cilinder door
Afhangen deuren.

Merk: I

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



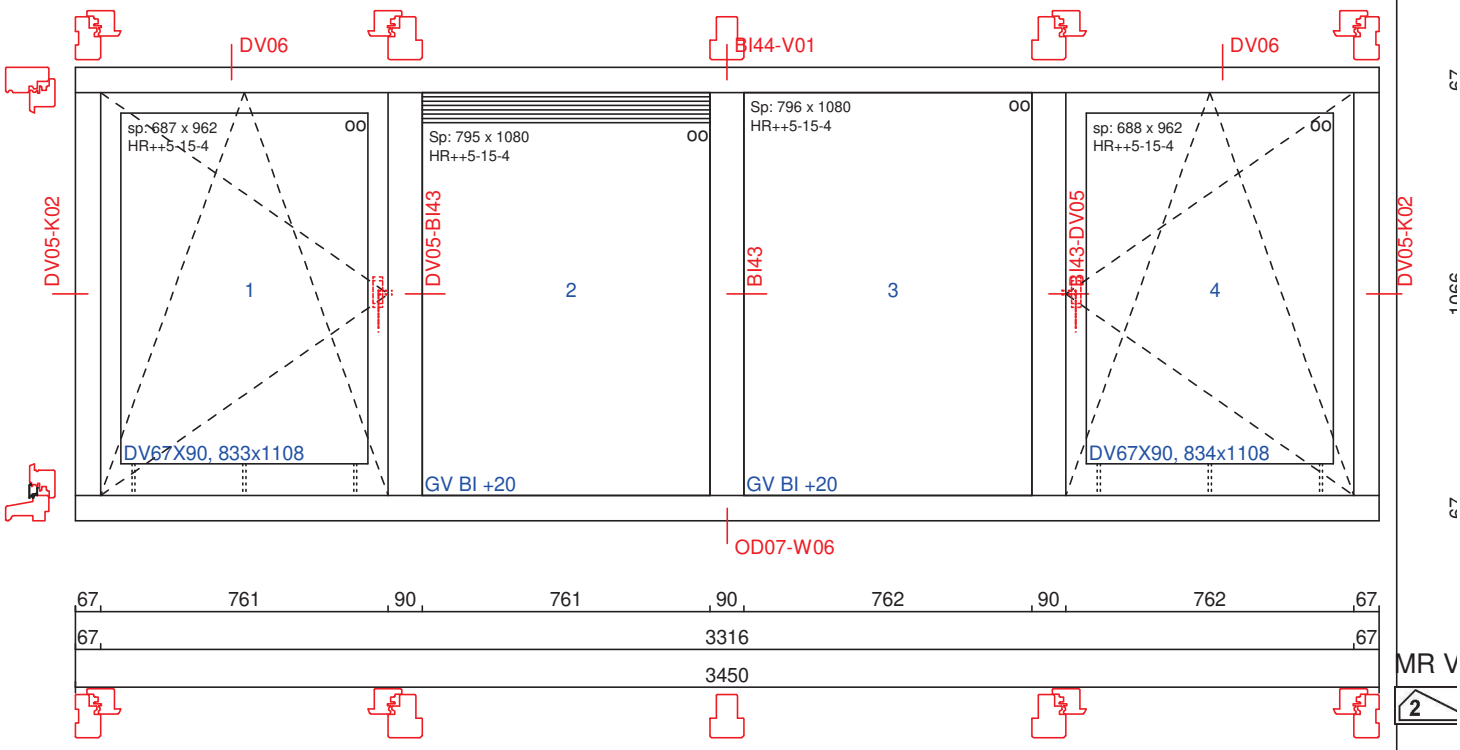
MR VOL 67 x 114

2

HR++33.1-15-33.1

Merk: J

1 getek. + 1 gesp., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



MR V

2

HR++5-15-4

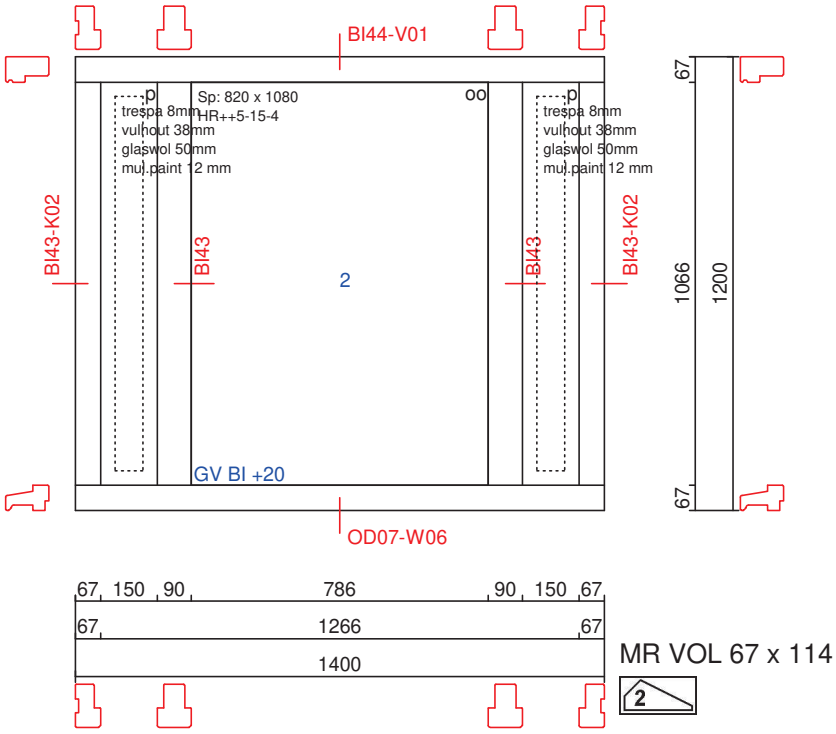
MultiMatic-MultiPower basis + Ven i.S. Draai-val V13

Afhangen draaikiepramen.

Dakkapel

Merk: K

1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010

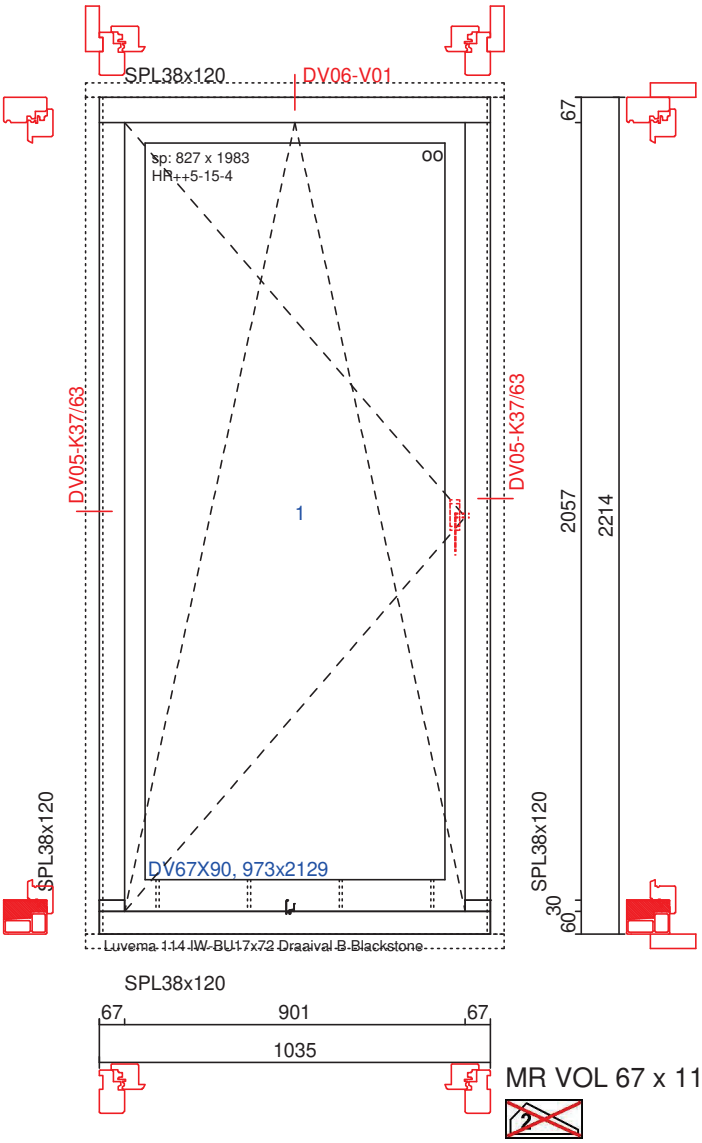


MR VOL 67 x 114

glaswol 50 mm
mul. paint 12 mm
HR++5-15-4

Merk: L

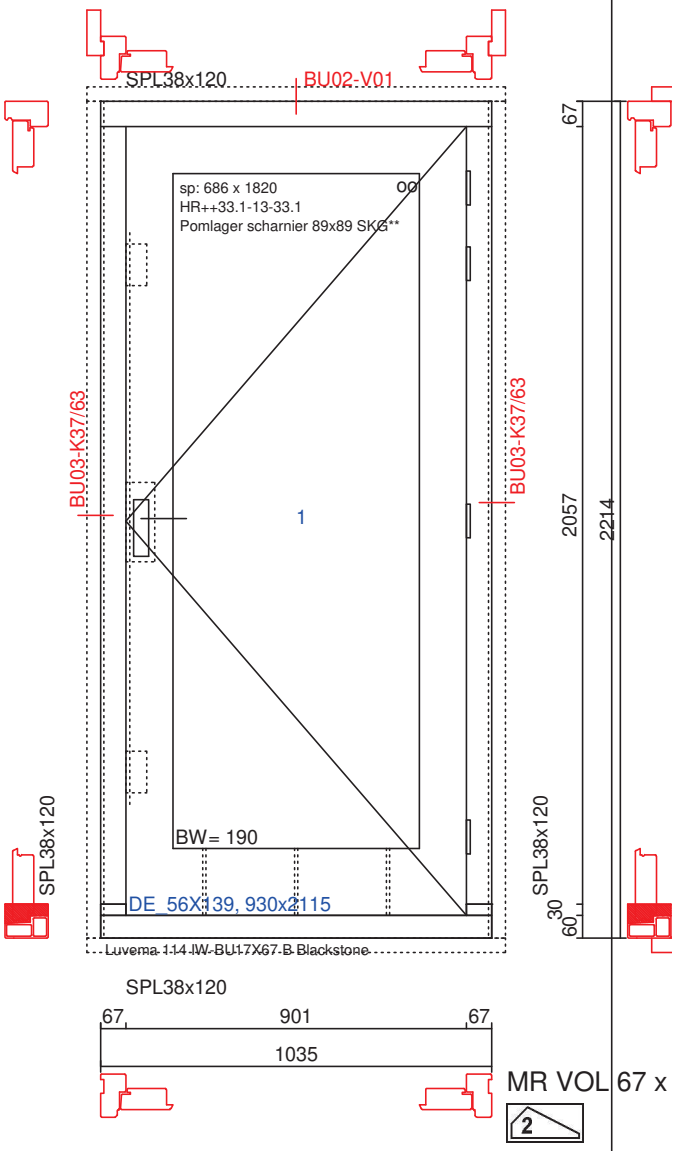
1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



HR++5-15-4
MultiMatic-MultiPower basis + Ven i.S. Draai-val V13
Afhangen draaikiepramen.

Merk: M

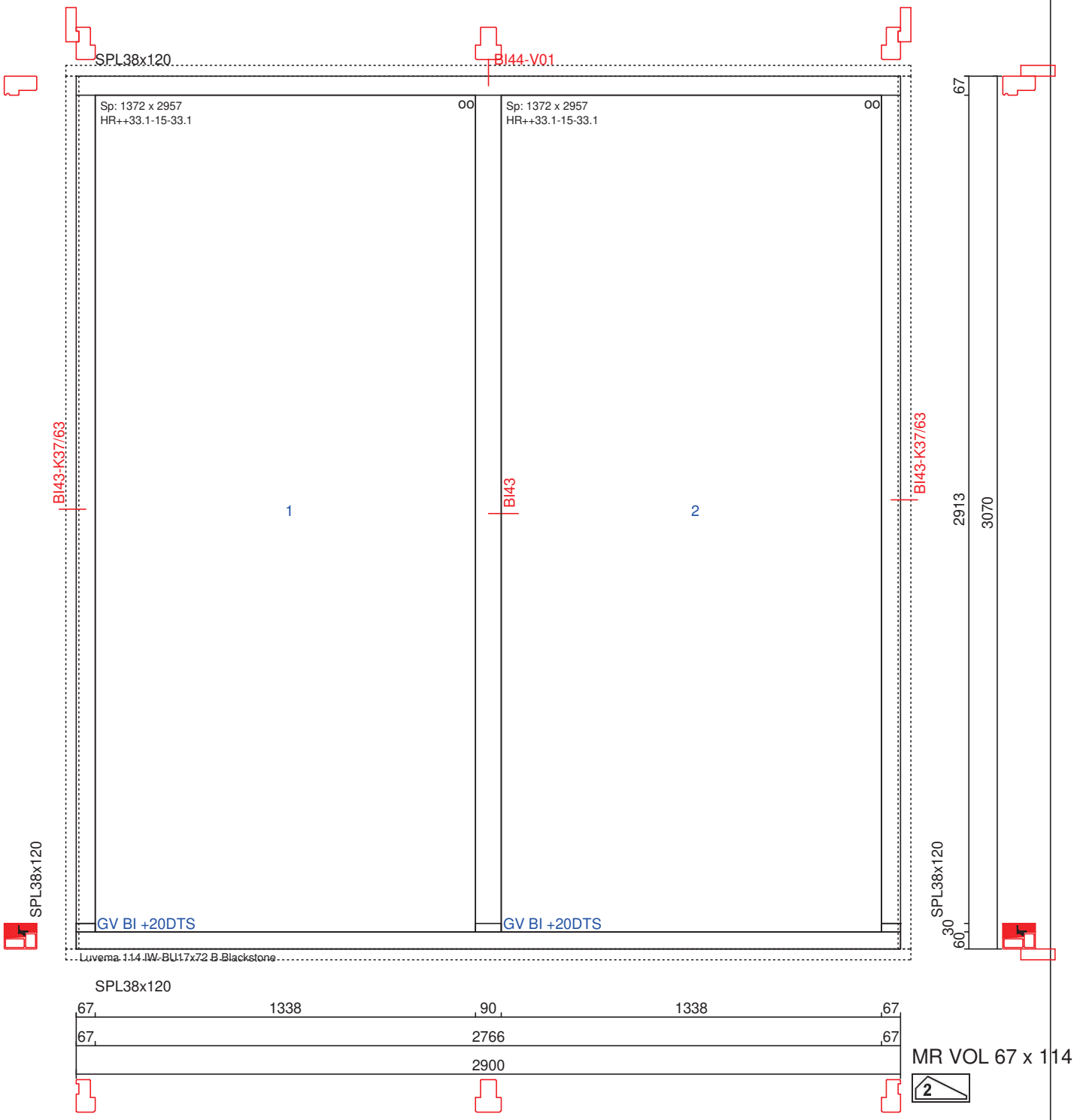
1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



HR++33.1-13-33.1
Vh Pomlager scharnier 89x89 SKG** in deurvak
HMB meerpuntsluiting
kruk + cilinder door
Afhangen deuren.

Merk: N

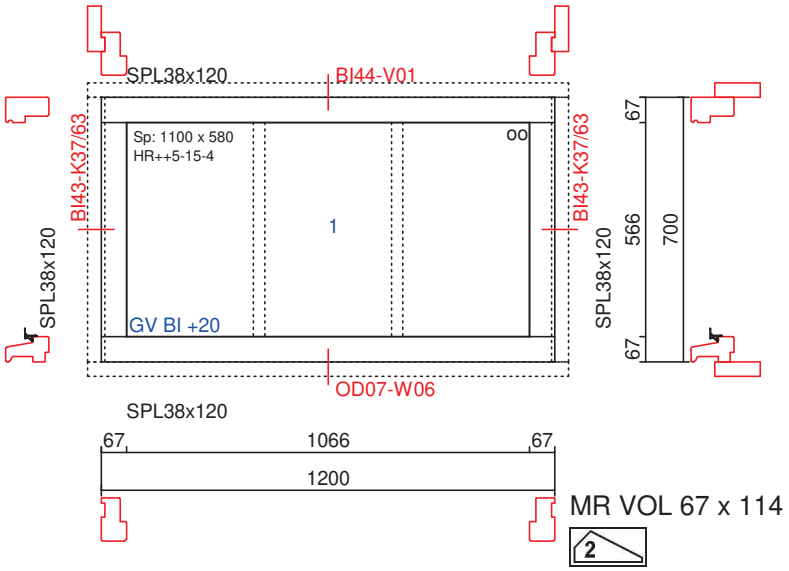
1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



HR++33.1-15-33.1

Merk: O

1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



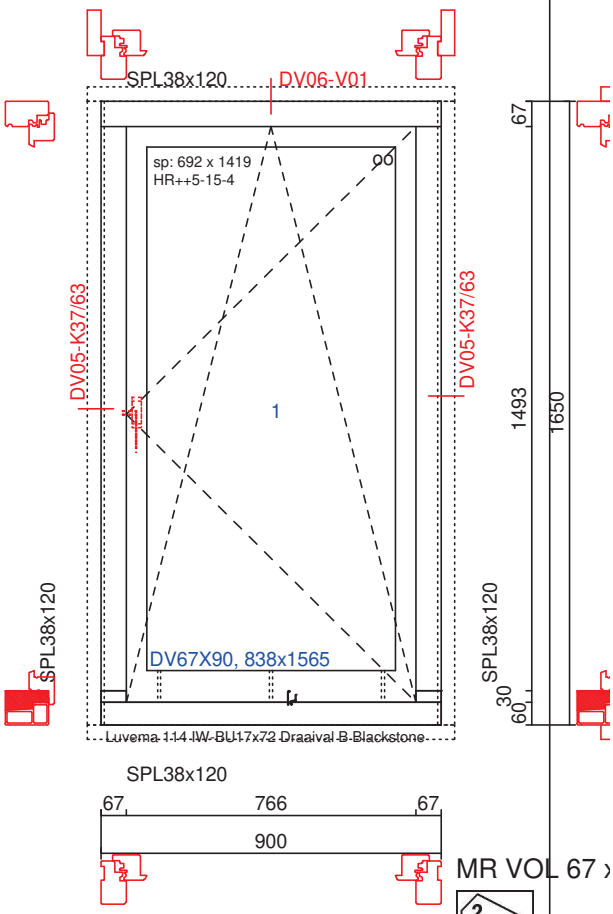
MR VOL 67 x 114

opplakroede 2x 13x30

HR++5-15-4

Merk: P

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9(



MR VOL 67 x

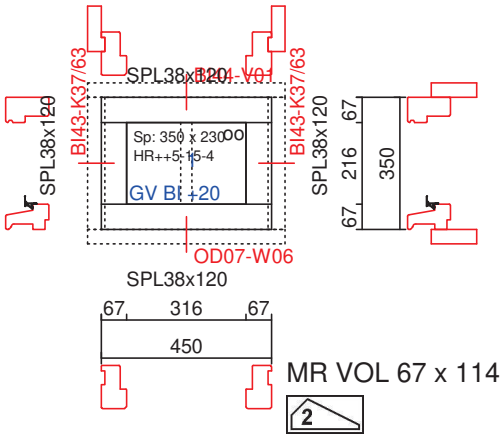
HR++5-15-4

MultiMatic-MultiPower basis + Ven i.S. Draai-val V

Afhangen draaikiepramen.

Merk: Q

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



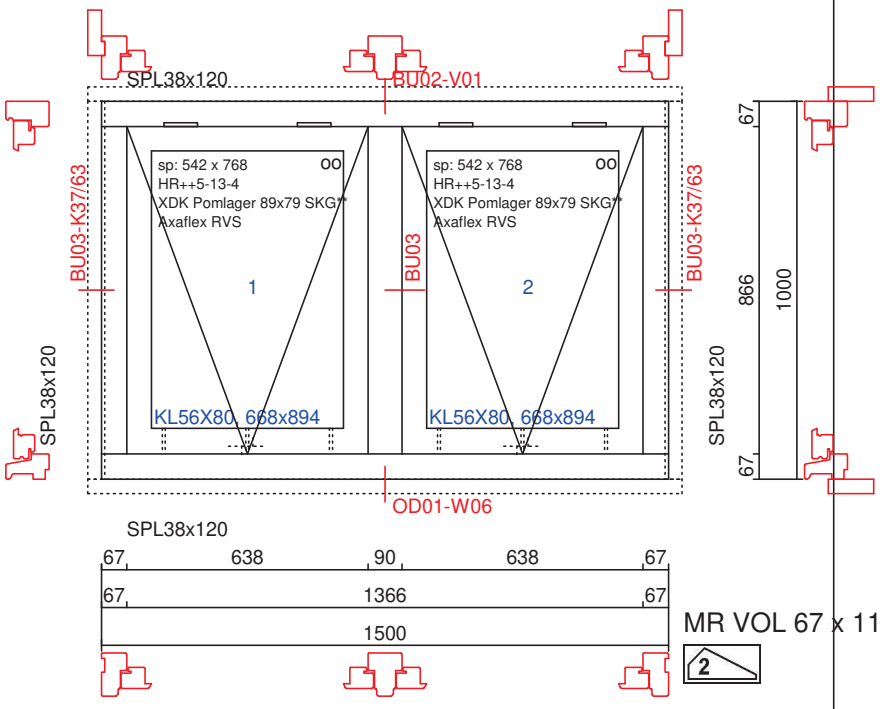
MR VOL 67 x 114

opplakroede 2x 13x30

HR++5-15-4

Merk: R

1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



MR VOL 67 x 114

HR++5-13-4

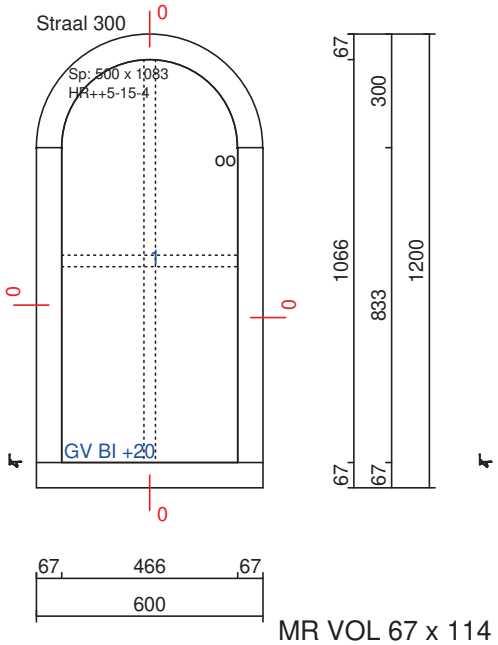
Project 210059	Zwienenberg	Schaal 1:20	Blz. 11 van 12

XDK Pomlager scharnier 89x79 SKG** in raamvak

Afhangen ramen

Merk: S

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



MR VOL 67 x 114

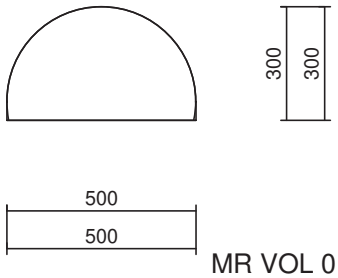
2

opplakroede 2x 13x30
HR++5-15-4

Stalramen achtergevel

Merk: T

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



MR VOL 0 x 0

2

Stalramen.



Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Let op: vul het formulier alstublieft volledig in.

Aanvraagnummer	6173167
Aanvraagnaam	Herfterlaan 30 - 5.1.2e
Uw referentiecode	-
Ingediend op	-
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Wij willen graag de woning voor Herfterlaan 30 updaten en vernieuwen. Wij willen de woning graag moderniseren en bewoonbaar maken. Dit doen wij door de authentieke elementen te behouden maar waar nodig te vernieuwen (bijvoorbeeld het dak zit vol met houtworm en boktor, dit zal vervangen moeten worden. Ook zullen wij de gebint constructie in ere herstellen.
Gefaseerd	Nee

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Dakkapel plaatsen

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Nawoord en ondertekening



Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	☑ Man ☐ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	[redacted]
Voorvoegsels	-
Achternaam	5.1.2e

2 Verblijfsadres

Postcode	8026RB
Huisnummer	[redacted]
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Herfterlaan
Woonplaats	Zwolle

3 Correspondentieadres

Adres	5.1.2e 8026RB Zwolle

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	5.1.2e
E-mailadres	5.1.2e @gmail.com

5 Toelichting bij persoonsgegevens

Toelichting	Ik ben de aanvrager van de bouwvergunning. Ik ben zelf nog woonachtig op 5.1.2e Mijn schoonouders hebben dit perceel gekocht en die zijn ook eigenaar. Het betreft het adres herfterlaan 30.



Locatie

1 Adres

Postcode	8026RB
Huisnummer	30
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Herfterlaan
Plaatsnaam	Zwolle
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☐ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☑ Anders
Uw belang bij deze aanvraag	Mijn schoonouders zijn eigenaar van dit perceel

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Ik heb contact met 5.1.2e gehad en andere leden van de gemeente en begeleid deze procedure. Uiteindelijk kopen wij ook de helft van de woning maar dat is nu nog niet van toepassing



Bouwen

Dakkapel plaatsen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	We gaan de gehele boerderij vernieuwen. De opzet blijft hetzelfde maar alles is totaal verrot en is niet meer te redden. We pakken alles aan incl. de fundering om zeker te weten dat we weer toekomstbestendig zijn en duurzaam.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	231
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	172

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee



Toelichting Bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?
- Geef aan of u een bouwwerk nieuw gaat plaatsen, geheel gaat vervangen of gedeeltelijk gaat vervangen.
Gaat het om een constructieve wijziging bij een interne verbouwing? Kies dan voor 'Het wordt gedeeltelijk vervangen'.

Eventuele toelichting
- Geef eventueel een toelichting op uw werkzaamheden.

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
- Kies voor terrein als u een losstaand bouwwerk plaatst. Kies voor hoofdgebouw als u bouwt op of aan het belangrijkste gebouw op een perceel. Een hoofdgebouw is bijvoorbeeld een woning. Een bijgebouw is in functie, manier waarop het is gebouwd of formaat ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw is bijvoorbeeld een schuur, garage of tuinhuisje. Onder een ander bouwwerk vallen bouwwerken anders dan een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping. Dit is bijvoorbeeld een plantenkas, hondenhok, volière of speelhuisje. Een constructieve wijziging bij een interne verbouwing wordt gezien als bouwen aan of op een gebouw.

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
- Kies bij nieuw te bouwen bouwwerken ook voor Ja.

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- Voor nieuw te bouwen bouwwerken is de bruto vloeroppervlakte 0 m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
Vul in het veld alleen een heel getal in (zonder toevoeging m2).

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
- Kies bij nieuw te bouwen bouwwerken ook voor Ja.

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- Voor nieuw te bouwen bouwwerken is de bruto inhoud 0 m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
Vul in het veld alleen een heel getal in (zonder toevoeging m3).

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- Voor onbebouwd terrein is de bebouwde oppervlakte 0 m2 voor uitvoering van de werkzaamheden.

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?
- Kies voor Wonen als het huidige bouwwerk of terrein wordt gebruikt om te wonen. Dit geldt ook voor een terrein waar een nieuwe woning wordt gebouwd en dat dus in de toekomst bewoond zal worden. Als het bouwwerk (ook) wordt gebruikt voor andere doeleinden dan wonen, kies dan (ook) 'Overige gebruiksfuncties'. Dit geldt ook als het terrein in de toekomst (ook) voor andere functies gebruikt gaat worden.

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?
- Als het bouwwerk zowel een woonfunctie als een overige gebruiksfunctie krijgt, kunt u beide opties kiezen.

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- U berekent de gebruiksoppervlakte van een woning als volgt: Meet de gehele oppervlakte van de woning. Meet dan de oppervlakten waar dragende muren staan en de oppervlakten waarboven het plafond of de schuine muur lager is dan 1,50 meter en trek deze af van de gehele oppervlakte.

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- U berekent de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied voor een woning als volgt: Bereken de gebruiksoppervlakte van de woning. Bereken dan de oppervlakte van toilet-, bad-, en technische ruimtes (bijvoorbeeld de meterkast) en trek deze van de gebruiksoppervlakte af. Dit is de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied.

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.
- Kies hiervoor als u uw keuzes voor materiaal, kleur en vormgeving persoonlijk wilt toelichten voor de welstandscommissie of de stadsbouwmeester.



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Dakkapel plaatsen

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?	☐ Bestemmingsplan ☑ Beheersverordening ☐ Exploitatieplan ☐ Regels op grond van de provinciale verordening ☐ Regels op grond van een AMvB ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit
Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.	De voorgenomen werkzaamheden zijn niet in strijd met de regels voor ruimtelijke ordening. We zullen het object vernieuwen en moderniseren maar de locatie van het object blijft het zelfde.
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Het huidige bouwwerk wordt gebruikt om in te wonen en verder niet. De oude `agrarische bestemming `die er nog op zit wordt al 15 jaar niet meer gebruikt.
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	In de beoogde nieuwe situatie zal het object ook weer gebruikt worden om te wonen.
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	De ruimtelijke ordening zal er aanzienlijk op vooruit gaan. De boerderij zal vernieuwd worden en de omgeving zal er op vooruit gaan. Het leeft klimaat van de buurt zal aanzienlijk verbeterd worden. De huidige staat van de boerderij is erg slecht, het is volledig verrot, er zitten scheuren in de gevel, en overal zit vocht. Wij vernieuwen het bojct.
? Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?	☐ Ja ☑ Nee
Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?	☑ Ja ☐ Nee
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?	☐ Ja ☑ Nee



Toelichting Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?
- Vul hieronder in hoelang het beoogde gebruik duurt.



Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☑ Ja ☐ Nee
? Voor welke functie wordt de woning gebouwd?	☑ Eigen bewoning ☐ Zorgwoning ☐ Anders
? Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?	☑ Ja ☐ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

? Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
? Eventuele toelichting	Wij zullen uiteindelijk van één woning, twee woningen maken. Samen met mijn schoonouders hebben we dit object gekocht. Voorlopig zal het één woning blijven.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

? Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
? Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

? Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
? Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	231
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	175

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.	-

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.	☐ Ja ☑ Nee



Toelichting Bouwen

2 Woning

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?
- Zorgwoningen zijn woningen waar bewoners zorg krijgen. Het kan gaan om grondgebonden woningen of woningen in een woongebouw. De woningen hebben een eigen voordeur waarachter bewoners individueel of in een groep wonen al dan niet met een gezamenlijke huishouding.

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?
- Particulier opdrachtgeverschap als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Om welk soort zorgwoning gaat het?
- Het kan hier gaan om individueel zelfstandig wonen, individueel geclusterd wonen of een groepswoning. Voor geclusterd wonen geldt dat het kan gaan om grondgebonden woningen of woningen in een woongebouw waar een georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg bestaat.

Welke zorgvoorziening is aanwezig in de woningen/wooneenheden?
- Het gaat hierbij om professionele zorg (meestal vanuit de AWBZ of WMO). Het gaat niet om andere vormen van zorg, zoals mantelzorg.

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?
- Geef aan of u een bouwwerk nieuw gaat plaatsen, geheel gaat vervangen of gedeeltelijk gaat vervangen.
Gaat het om een constructieve wijziging bij een interne verbouwing? Kies dan voor 'Het wordt gedeeltelijk vervangen'.

Eventuele toelichting
- Geef eventueel een toelichting op uw werkzaamheden.

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
- Kies voor terrein als u een losstaand bouwwerk plaatst. Kies voor hoofdgebouw als u bouwt op of aan het belangrijkste gebouw op een perceel. Een hoofdgebouw is bijvoorbeeld een woning. Een bijgebouw is in functie, manier waarop het is gebouwd of formaat ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw is bijvoorbeeld een schuur, garage of tuinhuisje. Onder een ander bouwwerk vallen bouwwerken anders dan een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping. Dit is bijvoorbeeld een plantenkas, hondenhok, volière of speelhuisje. Een constructieve wijziging bij een interne verbouwing wordt gezien als bouwen aan of op een gebouw.

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?
- Vul hieronder in gedurende welke periode het bouwwerk aanwezig is.

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?
- Vul hieronder in hoelang het bouwwerk op de locatie blijft bestaan.

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?
- Kies voor Wonen als het huidige bouwwerk of terrein wordt gebruikt om te wonen. Dit geldt ook voor een terrein waar een nieuwe woning wordt gebouwd en dat dus in de toekomst bewoond zal worden. Als het bouwwerk (ook) wordt gebruikt voor andere doeleinden dan wonen, kies dan (ook) 'Overige gebruiksfuncties'. Dit geldt ook als het terrein in de toekomst (ook) voor andere functies gebruikt gaat worden.

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?
- Als het bouwwerk zowel een woonfunctie als een overige gebruiksfunctie krijgt, kunt u beide opties kiezen.

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- U berekent de gebruiksoppervlakte van een woning als volgt: Meet de gehele oppervlakte van de woning. Meet dan de oppervlakten waar dragende muren staan en de oppervlakten waarboven het plafond of de schuine muur lager is dan 1,50 meter en trek deze af van de gehele oppervlakte.

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- U berekent de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied voor een woning als volgt: Bereken de gebruiksoppervlakte van de woning. Bereken dan de oppervlakte van toilet-, bad-, en technische ruimtes (bijvoorbeeld de meterkast) en trek deze van de gebruiksoppervlakte af. Dit is de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied.

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.
- Kies hiervoor als u uw keuzes voor materiaal, kleur en vormgeving persoonlijk wilt toelichten voor de welstandscommissie of de stadsbouwmeester.



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
kozijnen_tekening_pdf	kozijnen tekening.pdf			Ongetypeerd
Ontwerp_herfterlaan-_30__pdf	Ontwerp herfterlaan .pdf	Installaties Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Welstand Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken Gezondheid Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen		Concept
21-053_Rapport_Baar-slag_pdf	21-053 Rapport Baarslag.pdf	Constructieve veiligheid Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken Kwaliteitsverklaringen Overige gegevens veiligheid		Concept



Nawoord en ondertekening

Zijn de bijlagen bij deze aanvraag compleet
☐ Ja
☐ Nee

Alleen te beantwoorden als de bijlagen nog niet compleet zijn

De volgende bijlagen dien ik later in

Alleen te beantwoorden als de bijlagen nog niet compleet zijn

De volgende bijlagen dien ik niet in

Vul uw eventuele persoonlijke opmerkingen over uw aanvraag hier in.

Als blijkt dat voor één van de onderdelen geen vergunning verleend kan worden, wilt u dan voor de overige onderdelen wel een vergunning ontvangen?
☐ Ja
☐ Nee

Geeft u toestemming om persoons- en adresgegevens van de aanvrager/melder en, indien van toepassing, de gemachtigde openbaar te maken?
☐ Ja
☐ Nee

Geeft u toestemming om de geschatte projectkosten / kosten van de werkzaamheden openbaar te maken?
☐ Ja
☐ Nee

☐ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

Niet verplicht in te vullen indien u gemachtigde bent

Handtekening aanvrager

Datum

Handtekening

Handtekening gemachtigde

Datum

Handtekening

Terugsturen van de aanvraag

U kunt de aanvraag of melding inclusief bijbehorende bescheiden per post versturen naar onderstaand adres van het bevoegd gezag. Het e-mailadres of contactformulier is alleen bedoeld voor het stellen van vragen en niet voor het indienen van een aanvraag of aanvullende gegevens.

Bevoegd gezag omgevingsvergunning

Naam:	Gemeente Zwolle
Bezoekadres:	Lübeckplein 2 8017 JZ Zwolle
Postadres:	Postbus 10007 8000 GA Zwolle
Telefoonnummer:	14038
Faxnummer:	5.1.2e
E-mailadres:	omgevingsvergunning@zwolle.nl
Website:	www.zwolle.nl
Contactpersoon:	afdeling Vergunningen
Bereikbaar op:	werkdagen 9:00 - 17:00 uur

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenss feer	1, 11, 23, 24, 25, 3 5, 37

From: 5.1.2e @hetoversticht.nl>
Sent: 8/2/2021 2:09:07 PM
To: 5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Ja dat advies is gemaakt.
De taak staat niet voor ons open, blijkbaar is het niet opgevallen dat dit advies nergens heen kon in IJVI. Mss naar vergunningen opgestuurd?
Bijgaand,
Groeten 5.1.2e

Van 5.1.2e
Verzonden: donderdag 29 juli 2021 08:18
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Beste 5.1.2e
Heb jij al een advies gemaakt voor Herfterlaan 30?
Het kan zijn dat de taak niet openstaat in IJVI, kan jij hem dan digitaal sturen?
Met vriendelijke roet,
5.1.2e
4.1.4





Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e "
Sent: 8/2/2021 2:54:57 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Beste 5.1.2e,
Bijgaand het advies van het Oversticht voor de Herfterlaan 30.
Dat kunnen we morgen bespreken.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 28 juli 2021 16:53
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Hoi 5.1.2e,
Heb jij al het advies over de verbouwplannen Herfterlaan 30 binnengekregen ?

Ik heb namelijk nog niets ontvangen en toegezegd aan 5.1.2e dat ik de initiatiefnemer informeer over het uitgebrachte advies.
Hartelijke groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 12:21
Aan: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Mijn collega 5.1.2e heeft het plan in behandeling.
Ik heb de mail naar haar doorgestuurd. Morgen zal ze het plan bespreken met 5.1.2e.
Het advies wordt negatief.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 11:30
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Kunnen jullie aangeven wanneer jullie verwachten een advies te geven?
Ik ben zelf nog vandaag, morgen en donderdag werkzaam en 5.1.2e
Mocht het advies nu tijdens mijn verlof worden gedeeld, @5.1.2e zou jij dit dan willen delen met 5.1.2e ?
Hoor graag even van jullie allen. Dank!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
5.1.2e

☎ 5.1.2e
@ 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 11:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Hoi 5.1.2e en 5.1.2e ,
Het verzoek om advies voor de conceptaanvraag verbouw Herfterlaan 30 is uitgezet in IJvi, zaaknr. 0193ESUITE1358342021 (zie ook opmerkingenveld in Ijvi)).
Als er een geschreven advies is gekomen, zou je dit dan ook met 5.1.2e willen delen, zodat zij het kan doorsturen aan 5.1.2e 5.1.2e ? 5.1.2e . Alvast bedankt!

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 10:02
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

mét cultuurhistorie, en dat welstand de conceptaanvraag voor de verbouw van de woning kan toetsen op die hogere waarde (tov een gewone woning).



5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:40
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Dag 5.1.2e,
Als er een woonbestemming wordt opgenomen lijkt mij het voorde hand liggen dat er de bestemming waarde cultuurhistorie wordt opgenomen in het bestemmingsplan Herfterlaan 30.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Beste 5.1.2e,
5.1.2e heeft een vraag over de cultuurhistorische waarde van Herfterlaan 30 die de bestemming plattelandswoning krijgt.
Bij het maken van het parapluplan bouw en cultuurhistorie is er voor gekozen om de agrarische percelen buiten beschouwing te laten. Nu dit erf de woonbestemming krijgt lijkt mij het gerechtvaardigd om de waarde cultuurhistorie toe te kennen.
Hoe sta jij daar tegenover?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 25 juni 2021 12:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,
Voor de functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning aan de Herfterlaan 30 is een conceptbestemmingsplan ingediend en ook een schetsplan van de verbouw van de woning. In het conceptbestemmingsplan (welke nog geen juridische status heeft) wordt het perceel en het pand aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Echter, als ik kijk naar de vigerende beheersverordening, maar ook naar het nieuwe bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”, dan wordt dit perceel helemaal niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Hij staat niet op de plankaart, dus dan heb je niets aan een bijlage waarin het wél staat. Welk bestemmingplan klopt dan en welke moet worden aangepast? Dit moet ik zeker weten, anders gaat de bestemmingsplantoets misschien fout en wordt het op de verkeerde manier aangeboden bij de welstands-/monumentencommissie.



5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Sent: 8/3/2021 1:17:46 PM
To: "Werf, 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e,
Zie hieronder de reactie. Wat het voortraject inhoudt weet ik niet, mss handig om dit anders samen te bespreken met 5.1.2e ?

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 12:38
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Welstandsadvies Herfterlaan 30
Beste 5.1.2e,
Tot mijn grote verbazing heb ik vandaag vanuit de gemeente vernomen dat onze bouwaanvraag is afgekeurd door de welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e . In haar out-of-office werd jij genoemd als contactpersoon.
Er zijn een hoop zaken in dit advies waar ik erg verbaasd over ben omdat wij al meer dan een jaar geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.
Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.
Mijn voorkeur zou hebben om in de week van 16 Augustus een afspraak te plannen om dit door te nemen. Mocht dit echt gedaan moeten worden door 5.1.2e , dan graag het verzoek om als zij terug komt van vakantie direct een afspraak in te schieten zodat wij dit met haar kunnen bespreken.
Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.
Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!
Groeten,
5.1.2e
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e "
Sent: 8/3/2021 10:12:37 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Prima 5.1.2e.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 12:10
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Dankjewel 5.1.2e.
Duidelijk verhaal van de commissie. Wat mij betreft hoeft overleg niet door te gaan. 5.1.2e had aan mij gevraagd 5.1.2e het welstandsadvies toe te sturen. Zie in andere mail dat 5.1.2e, 5.1.2e al op de hoogte heeft gebracht. Dus hoef ik dat niet meer te doen.
Het negatieve advies verrast mij niet. Op moment dat ik de tekeningen van de gevelindeling ed van de boerderij Herfterlaan 30 tegen kwam in het concept voorontwerp bestemmingsplan, heb ik gelijk de vraag gesteld aan 5.1.2e en 5.1.2e of de welstandscommissie hier al een advies over heeft uitgebracht. Tot voor kort heeft de commissie er nog niet naar gekeken. Nu wel en ligt er een negatief advies.

Wordt vervolgd

Groet 5.1.2e

Outlook voor Android downloaden

From: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: Monday, August 2, 2021 4:54:57 PM
To: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Beste 5.1.2e,
Bijgaand het advies van het Oversticht voor de Herfterlaan 30.
Dat kunnen we morgen bespreken.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 28 juli 2021 16:53
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Hoi 5.1.2e,
Heb jij al het advies over de verbouwplannen Herfterlaan 30 binnengekregen ?

Ik heb namelijk nog niets ontvangen en toegezegd aan 5.1.2e dat ik de initiatiefnemer informeer over het uitgebrachte advies.
Hartelijke groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 12:21
Aan: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Mijn collega 5.1.2e heeft het plan in behandeling.
Ik heb de mail naar haar doorgestuurd. Morgen zal ze het plan bespreken met 5.1.2e.
Het advies wordt negatief.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 11:30
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Dag 5.1.2e en 5.1.2e,
Kunnen jullie aangeven wanneer jullie verwachten een advies te geven?
Ik ben zelf nog vandaag, morgen en donderdag werkzaam en 5.1.2e
Mocht het advies nu tijdens mijn verlof worden gedeeld, @5.1.2e zou jij dit dan willen delen met 5.1.2e?
Hoor graag even van jullie allen. Dank!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
5.1.2e
☎ 5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 11:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Het verzoek om advies voor de conceptaanvraag verbouw Herfterlaan 30 is uitgezet in IJvi, zaaknr. 0193ESUITE1358342021 (zie ook opmerkingenveld in Ijvi)).
Als er een geschreven advies is gekomen, zou je dit dan ook met 5.1.2e willen delen, zodat zij het kan doorsturen aan 5.1.2e 5.1.2e? 5.1.2e. Alvast bedankt!



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 10:02
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Oké, dan ga ik er van uit dat het concept-bestemmingsplan voor de plattelandswoningen het juiste uitgangspunt heeft, dus mét cultuurhistorie, en dat welstand de conceptaanvraag voor de verbouw van de woning kan toetsen op die hogere waarde (tov een gewone woning).



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:40
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Dag 5.1.2e,
Als er een woonbestemming wordt opgenomen lijkt mij het voorde hand liggen dat er de bestemming waarde cultuurhistorie wordt opgenomen in het bestemmingsplan Herfterlaan 30.



5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Beste 5.1.2e,
5.1.2e heeft een vraag over de cultuurhistorische waarde van Herfterlaan 30 die de bestemming plattelandswoning krijgt.
Bij het maken van het parapluplan bouw en cultuurhistorie is er voor gekozen om de agrarische percelen buiten beschouwing te laten. Nu dit erf de woonbestemming krijgt lijkt mij het gerechtvaardigd om de waarde cultuurhistorie toe te kennen.
Hoe sta jij daar tegenover?



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 25 juni 2021 12:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e

conceptbestemmingsplan ingediend en ook een schetsplan van de verbouw van de woning. In het conceptbestemmingsplan (welke nog geen juridische status heeft) wordt het perceel en het pand aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Echter, als ik kijk naar de vigerende beheersverordening, maar ook naar het nieuwe bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”, dan wordt dit perceel helemaal niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Hij staat niet op de plankaart, dus dan heb je niets aan een bijlage waarin het wél staat. Welk bestemmingplan klopt dan en welke moet worden aangepast? Dit moet ik zeker weten, anders gaat de bestemmingsplantoets misschien fout en wordt het op de verkeerde manier aangeboden bij de welstands-/monumentencommissie.



5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

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

From: "5.1.2e "
Sent: 8/3/2021 1:32:01 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Beste 5.1.2e,
Onderstaande reactie kreeg 5.1.2e op haar advies:
Op 4 februari 2020 heb ik in het dossierformulier van de ruimtelijke initiatieven als volgt geadviseerd:

Cultuurhistorie

De gebouwen op dit erf en hun ligging zijn cultuurhistorisch waardevol. Landschappelijk waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet. Het erf is in zijn algemeenheid waardevol door de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. De afzonderlijke gebouwen hebben waardevolle elementen zoals de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. In principe staat het gebruik als landschapswoning deze waarden niet in de weg, tenzij de karakteristieke bouwvolumes worden verwijderd of de gevels of daken zichtbaar vanaf de openbare weg worden gewijzigd.

Archeologie

Dit erf heeft een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde (90%) Bij voorgenomen graafwerkzaamheden is het raadzaam om eerst contact op te nemen met team archeologie.

Is dit niet met de aanvrager gecommuniceerd?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: Welstandsadvies Herfterlaan 30
Beste 5.1.2e,
Tot mijn grote verbazing heb ik vandaag vanuit de gemeente vernomen dat onze bouwaanvraag is afgekeurd door de welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e. In haar out-of-office werd jij genoemd als contactpersoon.
Er zijn een hoop zaken in dit advies waar ik erg verbaasd over ben omdat wij al meer dan een jaar geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.
Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.
Mijn voorkeur zou hebben om in de week van 16 Augustus een afspraak te plannen om dit door te nemen. Mocht dit echt

Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.
Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!
Groeten,
5.1.2e
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 12:10
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Dankjewel 5.1.2e.
Duidelijk verhaal van de commissie. Wat mij betreft hoeft overleg niet door te gaan. 5.1.2e had aan mij gevraagd 5.1.2e het welstandsadvies toe te sturen. Zie in andere mail dat 5.1.2e, 5.1.2e al op de hoogte heeft gebracht. Dus hoef ik dat niet meer te doen.
Het negatieve advies verrast mij niet. Op moment dat ik de tekeningen van de gevelindeling ed van de boerderij Herfterlaan 30 tegen kwam in het concept voorontwerp bestemmingsplan, heb ik gelijk de vraag gesteld aan 5.1.2e en 5.1.2e of de welstandscommissie hier al een advies over heeft uitgebracht. Tot voor kort heeft de commissie er nog niet naar gekeken. Nu wel en ligt er een negatief advies.

Wordt vervolgd

Groet 5.1.2e

Outlook voor Android downloaden

From: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: Monday, August 2, 2021 4:54:57 PM
To: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Beste 5.1.2e,
Bijgaand het advies van het Oversticht voor de Herfterlaan 30.
Dat kunnen we morgen bespreken.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 28 juli 2021 16:53
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Hoi 5.1.2e,
Heb jij al het advies over de verbouwplannen Herfterlaan 30 binnengekregen ?

Ik heb namelijk nog niets ontvangen en toegezegd aan 5.1.2e dat ik de initiatiefnemer informeer over het uitgebrachte

Hartelijke groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 12:21
Aan: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Mijn collega 5.1.2e heeft het plan in behandeling.
Ik heb de mail naar haar doorgestuurd. Morgen zal ze het plan bespreken met 5.1.2e.
Het advies wordt negatief.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 11:30
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Dag 5.1.2e en 5.1.2e,
Kunnen jullie aangeven wanneer jullie verwachten een advies te geven?
Ik ben zelf nog vandaag, morgen en donderdag werkzaam en 5.1.2e
Mocht het advies nu tijdens mijn verlof worden gedeeld, @5.1.2e zou jij dit dan willen delen met 5.1.2e?
Hoor graag even van jullie allen. Dank!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
5.1.2e
☎ 5.1.2e
@ 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 11:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Het verzoek om advies voor de conceptaanvraag verbouw Herfterlaan 30 is uitgezet in IJvi, zaaknr. 0193ESUITE1358342021 (zie ook opmerkingenveld in Ijvi)).
Als er een geschreven advies is gekomen, zou je dit dan ook met 5.1.2e willen delen, zodat zij het kan doorsturen aan 5.1.2e 5.1.2e? 5.1.2e. Alvast bedankt!

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 10:02
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Oké, dan ga ik er van uit dat het concept-bestemmingsplan voor de plattelandswoningen het juiste uitgangspunt heeft, dus mét cultuurhistorie, en dat welstand de conceptaanvraag voor de verbouw van de woning kan toetsen op die hogere waarde (tov een gewone woning).

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:40
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Dag 5.1.2e,
Als er een woonbestemming wordt opgenomen lijkt mij het voorde hand liggen dat er de bestemming waarde cultuurhistorie wordt opgenomen in het bestemmingsplan Herfterlaan 30.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Beste 5.1.2e ,
5.1.2e heeft een vraag over de cultuurhistorische waarde van Herfterlaan 30 die de bestemming plattelandswoning krijgt.
Bij het maken van het parapluplan bouw en cultuurhistorie is er voor gekozen om de agrarische percelen buiten beschouwing te laten. Nu dit erf de woonbestemming krijgt lijkt mij het gerechtvaardigd om de waarde cultuurhistorie toe te kennen.
Hoe sta jij daar tegenover?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 25 juni 2021 12:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e ,
Voor de functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning aan de Herfterlaan 30 is een conceptbestemmingsplan ingediend en ook een schetsplan van de verbouw van de woning. In het conceptbestemmingsplan (welke nog geen juridische status heeft) wordt het perceel en het pand aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Echter, als ik kijk naar de vigerende beheersverordening, maar ook naar het nieuwe bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”, dan wordt dit perceel helemaal niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Hij staat niet op de plankaart, dus dan heb je niets aan een bijlage waarin het wél staat. Welk bestemmingplan klopt dan en welke moet worden aangepast? Dit moet ik zeker weten, anders gaat de bestemmingsplantoets misschien fout en wordt het op de verkeerde manier aangeboden bij de welstands-/monumentencommissie.

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6

From: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Sent: 8/3/2021 1:38:10 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e ,
Overleg in de week van 16 augustus moet lukken. Ik ken het plan. Mag ik voorstellen om dat om 11.30 op 17 augustus te doen via Teams? Dan is er altijd overleg met de afdeling monumentenzorg (zie cc) van de gemeente er bij. Dat houdt de lijnen kort. Het hele voortraject zijn wij vanuit welstand niet bij betrokken; wij krijgen de welstandskaders mee en adviseren dan over het plan in het kader van het welstandsbeleid. In dit geval een cultuurhistorisch pand.
Als dit tijdstip past stuur ik een uitnodiging via teams.
Met vriendelijke groeten,

5.1.2e
5.1.2e

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 12:38
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e ,
Tot mijn grote verbazing heb ik vandaag vanuit de gemeente vernomen dat onze bouwaanvraag is afgekeurd door de welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e . In haar out-of-office werd jij genoemd als contactpersoon.
Er zijn een hoop zaken in dit advies waar ik erg verbaasd over ben omdat wij al meer dan een jaar geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.
Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.
Mijn voorkeur zou hebben om in de week van 16 Augustus een afspraak te plannen om dit door te nemen. Mocht dit echt gedaan moeten worden door 5.1.2e , dan graag het verzoek om als zij terug komt van vakantie direct een afspraak in te schieten zodat wij dit met haar kunnen bespreken.
Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.
Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!
Groeten,

5.1.2e
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e "
Sent: 8/3/2021 1:32:46 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Cc:
Subject: RE: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e,
Prima, voor dit plan moest een bestemmingsplan herziening komen. Daar heb ik destijds over geadviseerd dat er geen grote ingrepen in het dak mogen worden gedaan.
Of dat niet is gecommuniceerd met de eigenaar weet ik niet maar daar komen we dan wel achter. Ik eb deze vraag inmiddels uitstaan bij collega's. Deze werkzaamheden zijn vergunningplichtig en wij hebben hier snel op gereageerd. Overigens lijkt mij dit ook niet passen in het reguliere welstandsbeleid voor het buitengebied.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 15:18
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Welstandsadvies Herfterlaan 30
Dag 5.1.2e,
Zie hieronder de reactie. Wat het voortraject inhoudt weet ik niet, mss handig om dit anders samen te bespreken met 5.1.2e ?

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 12:38
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: Welstandsadvies Herfterlaan 30
Beste 5.1.2e,
Tot mijn grote verbazing heb ik vandaag vanuit de gemeente vernomen dat onze bouwaanvraag is afgekeurd door de welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e . In haar out-of-office werd jij genoemd als contactpersoon.
Er zijn een hoop zaken in dit advies waar ik erg verbaasd over ben omdat wij al meer dan een jaar geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.
Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.
Mijn voorkeur zou hebben om in de week van 16 Augustus een afspraak te plannen om dit door te nemen. Mocht dit echt gedaan moeten worden door 5.1.2e , dan graag het verzoek om als zij terug komt van vakantie direct een afspraak in te schieten zodat wij dit met haar kunnen bespreken.
Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.
Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!
Groeten,
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>
Sent: 8/3/2021 3:12:40 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Cc: "Wer5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e | Bouwtektuur" <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Subject: Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Hi 5.1.2e,

Dank voor je snelle reactie, via teams en de datum is wat mij betreft helemaal goed. Zou je mij de uitnodiging willen sturen en ook onze adviseur hierin meenemen (5.1.2e , zie cc).
Fijn dat we dan ook gelijk de juiste mensen vanuit de gemeente aangehaakt hebben!

Groeten,

5.1.2e

On Tue, 3 Aug 2021 at 15:38, 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl> wrote:

> Beste 5.1.2e,
>
> Overleg in de week van 16 augustus moet lukken. Ik ken het plan. Mag ik voorstellen om dat om 11.30 op 17 augustus te doen via Teams? Dan is er altijd overleg met de afdeling monumentenzorg (zie cc) van de gemeente er bij. Dat houdt de lijnen kort. Het hele voortraject zijn wij vanuit welstand niet bij betrokken; wij krijgen de welstandskaders mee en adviseren dan over het plan in het kader van het welstandsbeleid. In dit geval een cultuurhistorisch pand.
>
> Als dit tijdstip past stuur ik een uitnodiging via teams.
>
> Met vriendelijke groeten,
>
> 5.1.2e
> 5.1.2e
>
> Het Oversticht
>
> Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
> 5.1.2e | 5.1.2e
>
> 5.1.2e
> 5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl
>
> **Van:** 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
> **Verzonden:** dinsdag 3 augustus 2021 12:38
> **Aan:** 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
> **Onderwerp:** Welstandsadvies Herfterlaan 30
>
> Beste 5.1.2e,

de welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e . In haar out-of-office werd jij genoemd als contactpersoon.

Er zijn een hoop zaken in dit advies waar ik erg verbaasd over ben omdat wij al meer dan een jaar geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.

Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.

Mijn voorkeur zou hebben om in de week van 16 Augustus een afspraak te plannen om dit door te nemen. Mocht dit echt gedaan moeten worden door 5.1.2e , dan graag het verzoek om als zij terug komt van vakantie direct een afspraak in te schieten zodat wij dit met haar kunnen bespreken.

Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.

Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!

Groeten,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 8/12/2021 9:18:45 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: conceptaanvraag bouwplan versus concept bestemmingsplan Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e,
Even het volgende ter info. 5.1.2e heeft gereageerd op de reactie van 5.1.2e.
Zie hieronder
Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 6 augustus 2021 16:08
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e - 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: RE: conceptaanvraag bouwplan versus concept bestemmingsplan Herfterlaan 30
Goedemiddag 5.1.2e,
Ik begrijp heel goed dat het complexe materie is en dat je vanuit emotie reageert, omdat het nu eenmaal je eigen huis gaat worden. Ik probeer je zo goed mogelijk op de hoogte te houden van de stappen en wat je kunt verwachten. Dat probeer ik ook zo goed mogelijk te doen voor alle andere burgers en bedrijven waar ik mee te maken heb. Het letterlijk aan de hand meenemen van een aanvrager kan slechts deels. Dit heeft te maken met onze rol en de tijdsdruk waaronder we werken. Wij kunnen advies geven en meedenken, maar we zijn geen adviseur van een aanvrager. Op zich had je die adviseur ook in dienst, maar vanwege zijn prestaties heb je ervoor gekozen om zelf het voortouw te nemen. Je kunt ervoor kiezen om goede afspraken te maken met je gemachtigde, zodat hij weer zijn rol opneemt. Op die manier iets afstand nemen is het overwegen waard.
Eerder hebben we aangegeven dat eerst de bestemmingsplanprocedure moet zijn afgerond en dat daarna de officiële aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouw kan worden ingediend. En dat in de tussentijd de haalbaarheid van het verbouwplan wordt getoetst middels de conceptaanvraag, zodat alvast is getoetst aan het bestemmingsplan en aan de eisen van welstand. De technische uitwerking (Bouwbesluit) kan dan vervolgens worden uitgewerkt en tzt bij de officiële aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.
Wat betreft het welstandsadvies: deze is van 23 juli 2021 (zie bovenaan in advies).
Een “first time right approach” is niet altijd realistisch. Of het nu om een het bestemmingsplan gaat of om het bouwplan, het begint met een plan van de aanvrager met daarin de (bouw)wens. Daar moet de gemeente een mening over vormen als blijkt dat het plan in eerste instantie niet past binnen de bestaande regels. Dan kan het dus zijn, zoals in jullie geval, dat het eerste ontwerp niet akkoord is en moet worden aangepast. Dat komt vaker voor.
Ik wens je een goed weekend.

5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: woensdag 4 augustus 2021 13:05
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: conceptaanvraag bouwplan versus concept bestemmingsplan Herfterlaan 30
Hi 5.1.2e,

loopt en dat we nu dit negatieve advies krijgen. Het is een beetje gekmakend dat ik nu niet snap hoe ik vooraf beter beslagen voor de dag kan komen om te zorgen dat ik dingen in één keer goed kan doen in plaats van elke keer weer terug te moeten. Ik zoek altijd naar een first time right approach maar dat blijkt bijna onmogelijk en wat dan nog het ergste is, is dat we eerst anderhalf jaar vooroverleg hebben gehad waarvan ik echt achteraf denk, had ik het maar ingediend dan weet ik tenminste wat ik moet doen. Ook hier was weer het geval, schiet maar een vooroverleg in totdat dit ook nog eens ter sprake kwam met 5.1.2e en die gaf aan schiet het maar in. Ik denk dat deze frustratie ook doorsijpelde in de mail, maar mijn vraag is nog wanneer is dit bij jullie bekend geworden?
Ik heb ondertussen een afspraak staan met de welstandscommissie en iemand van monumentenzorg van de gemeente dus dat is fijn. Ik ben gewoon ontzettend moe en emotioneel uitgeput in dit hele proces, ik hoop dat jullie dit ook begrijpen het huilen staat me echt nader dan het lachen en er lijkt geen eind aan te komen. Ik voel me gewoon zo machteloos en als speelbal gebruikt. Overal wordt gesproken van als gemeente willen we overal aan meewerken maar het is gewoon niet te begrijpen voor mij als leek, ik ben geen bouwkundige, geen planoloog, geen monumenten expert, geen welstands commissaris, ik ben gewoon een burger met wat ons betreft een goed idee, wat helpt bij de woningnood....
Afijn, ik hoop dat we na de afspraak gewoon verder kunnen en weten wat we moeten doen... Wordt vervolgd.
Groeten,
5.1.2e

On Wed, 4 Aug 2021 at 11:16, 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

> Hallo 5.1.2e,
> Ik ken 5.1.2e goed en weet dat ze haar werk professioneel en integer doet. Het is dus geen kwestie van “even afschieten en dan op vakantie”. Zij heeft haar best gedaan om een uitgebreid advies te schrijven. Ik begrijp dat je een positief advies had gewild; dat wil elke aanvrager. Maar het ontwerp voldoet niet aan de cultuurhistorische waarden en zal moeten worden aangepast. Lees het welstandsadvies met je tekenaar goed door. Heb je dan nog inhoudelijke vragen, dan kun je je richten tot 5.1.2e.
> 5.1.2e
> 5.1.2e
> Gemeente Zwolle
> afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: Lübeckplein 2
> ☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
> @ : 5.1.2e @zwolle.nl
>
> *Niet printen spaart het milieu.*
>
> De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
>
> **Van:** 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
> **Verzonden:** dinsdag 3 augustus 2021 12:19
> **Aan:** 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
> **Onderwerp:** Re: conceptaanvraag bouwplan versus concept bestemmingsplan Herfterlaan 30
> Hi 5.1.2e,
> Dat is wel ontzettend balen, misschien kunnen we al wel wat plannen met 5.1.2e want we willen nu toch wel een keer beginnen eigenlijk. Wanneer heeft ze de feedback gegeven?
> Want het lijkt mij nu een beetje zo van "ik schiet dit nog even af en ga dan op vakantie...."
> Ik snap allemaal wel dat het nu een vervelende periode is maar ik wil nu gewoon zorgen dat we wel voortgang blijven houden.
> Groeten,
> 5.1.2e
>
> On Tue, 3 Aug 2021 at 10:07, 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> wrote:
>
> > 5.1.2e en deze “out of office reply” heeft:
> > In verband met vakantie kan ik de mail niet beantwoorden.
> > Vanaf 23 augustus ben ik weer bereikbaar.
> > In geval van spoed kunt u voor de gemeenten Zwolle en Kampen contact opnemen met mijn collega 5.1.2e,
> > 5.1.2e @hetoversticht.nl
> > 5.1.2e
> > 5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 10:04
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: conceptaanvraag bouwplan versus concept bestemmingsplan Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e,
Hierbij de contactgegevens. Zoals besproken is het handig dat je met de tekenaar het welstandsadvies doorneemt en dan ook samen de eventuele inhoudelijke vragen over het advies stelt aan 5.1.2e, zodat het nieuwe ontwerp van het bouwplan goed wordt afgestemd op het welstandsadvies.

5.1.2e
5.1.2e
Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 09:45
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: conceptaanvraag bouwplan versus concept bestemmingsplan Herfterlaan 30

Hi 5.1.2e,
Erg jammer, ik hoop dat dit niet al te veel vertraging met zich mee brengt. Net ook al even gebeld, zou jij mij de contact gegevens van de welstands commissie nog willen sturen? Dan kunnen we die even benaderen voor een afspraak om de volgende tekening in één keer goed te maken.
Groeten,
5.1.2e

On Tue, 3 Aug 2021 at 08:42, 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

> Goedemorgen 5.1.2e,
> Er is een negatief advies gekomen vanuit de welstandscommissie, zie bijlage.
> Ik heb getoetst aan het conceptbestemmingsplan. Omdat het een concept is, heeft het op dit moment nog geen juridische status. De conceptaanvraag moet hier wel aan worden getoetst, omdat de conceptaanvraag uitgaat van de

binnenplanse afwijking kan de goot tot 4 meter hoog, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is. Dit hangt ook af of de verbouw vanuit oogpunt van cultuurhistorie wenselijk is. Hiervoor zit een aparte bepaling in het conceptbestemmingsplan. Dit betekent dat de beoordeling vanuit stedenbouw samenhang heeft met de beoordeling van de welstandscommissie.
Een gewijzigd ontwerp kan via het omgevingsloket worden ingediend en zal opnieuw ter beoordeling worden voorgelegd.

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: maandag 12 juli 2021 16:17
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: conceptaanvraag bouwplan versus concept bestemmingsplan Herfterlaan 30
Hi 5.1.2e,
Allereerst een hele fijne vakantie gewenst uiteraard! Ik weet niet of je al weg bent maar anders is de vraag voor 5.1.2e ;-).
Hebben we enig idee wanneer we een reactie kunnen verwachten? Niet zozeer dat ik exact wil weten welke datum maar dat ik een beetje een idee heb van de doorlooptijden :-).
En als er geen geschreven reactie komt, is het dan de bedoeling dat ik hem gewoon indien?
Groeten,
5.1.2e
On Tue, 6 Jul 2021 at 11:23, 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

> Hallo 5.1.2e,
> Ik de conceptaanvraag getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan en klaargezet voor advisering door de adviseurs van de welstand-/monumentencommissie. Dat advies zal zich vooral richten op de cultuurhistorische waarden en of de verbouw daar al dan niet onevenredige afbreuk aan doet. Als er een geschreven advies komt, dan zal de rayonarchitect dit delen met 5.1.2e en mailt zij dit door aan jou. 5.1.2e 5.1.2e vandaar dat het even via die route gaat.
>
> 5.1.2e
> 5.1.2e
>
> Gemeente Zwolle
> afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: Lübeckplein 2
> ☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
> @ : 5.1.2e @zwolle.nl
>
> *Niet printen spaart het milieu.*
>
> De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
>
> **Van:** 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>

CC: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Concept Bestemmingsplan Herfterlaan 30
Hi 5.1.2e,
Ik heb vorige week de concept aanvraag ingediend via het omgevingsloket. Had jij deze al ontvangen of moet ik nog wat anders aangeven? Hieronder het nummer en de naam:
6173167 Herfterlaan 30 - 5.1.2e
Fijn weekend!
Groeten,
5.1.2e
On Thu, 17 Jun 2021 at 15:22, 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

> Goedemiddag 5.1.2e,
> Goed elkaar gesproken te hebben. Van het overleg van zojuist krijg je in de loop van volgende week een verslagje.
> Hierbij het link, zodat je bouwplan(nen) op haalbaarheid kunnen worden getoetst: Vooroverleg omgevingsaanvraag | Gemeente Zwolle
> Zet mijn naam in de omschrijving van het aanvraagformulier, dan is zeker dat het bij mij terechtkomt.
> Zoals besproken is 5.1.2e nu aanspreekpunt en zal ik haar waar nodig assisteren. Maar de pet als projectleider doe ik (helaas) per 1 juli af. Haar contactgegevens:
> 5.1.2e – 5.1.2e
> Projectleider Ruimtelijke Initiatieven
> Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
> Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
> Afwezig op woensdag en vrijdag
> 5.1.2e
> @ 5.1.2e @zwolle.nl
> 5.1.2e
> 5.1.2e
>
> Gemeente Zwolle
> afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: Lübeckplein 2
>
> ☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
> @ : 5.1.2e @zwolle.nl
>
> *Niet printen spaart het milieu.*
>
> De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
>
> **Van:** 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
> **Verzonden:** donderdag 17 juni 2021 10:40
> **Aan:** 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
> **CC:** 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
> **Onderwerp:** RE: Concept Bestemmingsplan Herfterlaan 30
> Goedemorgen,
> Vanmiddag bespreken we de stand van zaken door voor wat betreft het concept bestemmingsplan Herfterlaan 5.1.2e. Bijgevoegd de opmerkingen op het concept voorontwerp bestemmingsplan.
> De vervolgstappen zijn:
>
> - Aanpassen concept voorontwerp
> - Bespreken concept voorontwerp bestemmingsplan met wethouder op 5 juli. Na akkoord van wethouder kan het plan naar de overlegpartners (provincie en waterschap) worden gestuurd
> - Na ontvangst van de overlegreacties wordt bekeken of aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarna wordt het ontwerp bestemmingsplan voor collegebehandeling klaar gemaakt
> - In eerstvolgende collegevergadering na de vakantie (31 augustus), worden de overlegreacties (inclusief reactie van de gemeente) en het ontwerp bestemmingsplan behandeld. Na akkoord ligt het ontwerp

ontwerp bestemmingsplan.
- Na afloop van de terinzageligging van het ontwerp, wordt gekeken of er zienswijzen zijn ingediend. Zijn deze niet binnengekomen, dan kan het bestemmingsplan voor vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Tot zover voor nu.
We spreken elkaar vanmiddag
Met vriendelijke groet
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 11 juni 2021 13:44
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Onderwerp: RE: Concept Bestemmingsplan Herfterlaan 30

Goedemiddag 5.1.2e,
Ik begrijp je vragen en het lijkt mij goed om een online overleg in te plannen. Ik ben hierbij wel afhankelijk van Ina's agenda en die zit komende week heel vol. Vandaag en maandag werkt zij niet, dus ik spreek haar op z'n vroegst dinsdag. Ik kom er op terug. Alvast een goed weekend.

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: vrijdag 11 juni 2021 10:43
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Onderwerp: Re: Concept Bestemmingsplan Herfterlaan 30

Hi 5.1.2e,
Dank voor je reactie, ik ben een leek in deze dus vergeef me als ik gekke vragen vragen stel… Ik vind nog lastig om het hele proces te doorgronden en voor mezelf een indicatie te hebben wanneer we wat kunnen doen.
Zoals ik het nu proces nu hoog over begrijp:
- Stap 1 (Concept bestemmingsplan)
Wij krijgen feedback op het ingediende concept plan en zullen o.b.v. die feedback het plan moeten aanpassen en opnieuw indienen?
Heb jij enig idee wanneer we terugkoppeling hierover kunnen verwachten? Van welke vakdisciplines moeten we allemaal feedback hebben, zou je onderstaande lijstje willen aanvullen?

- Stedenbouwkundig
- Juridische zaken?
- Etc. ?
- Etc. ?

Ik zou het fijn vinden om ook de afhankelijkheden te kunnen zien.
Puur hypothetisch, stel we krijgen volgende week alle feedback en die verwerken we die week daarop, dan moet het weer gevalideerd worden door de betreffende vakdisciplines. De vakantie periode komt er ook weer aan dus het zou wel mooi zijn als we dit gedeelte kunnen afronden daarvoor. Wat kunnen wij nog doen om dit mogelijk te maken?
- Stap 2 (Akkoord concept bestemmingsplan)

verplicht vooroverleg. Welke instanties zijn dit allemaal?

- Provincie
- Etc. ?
- Etc. ?

Hoelang duurt dit normaal gesproken en ook hier zitten we weer met de vakanties denk ik. Zouden we bij de betreffende instanties ook al kunnen vragen hoe het zit met hun vakantie bezetting zodat we onze verwachtingen hier ook op kunnen aanpassen?

- Stap 2.a (Anterieure overeenkomst)

Na stap 1 kunnen we ook de anterieure overeenkomst opstellen & afstemmen met elkaar geloof ik? Dit staat dan los van stap 2?

- Stap 3 (Publicatie ontwerp)

Nadat Stap 2 is afgerond is het plan vastgesteld en wordt het ontwerp van dit plan dus gepubliceerd. En is er 6 weken lang de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen correct?

- Stap 4 (Publicatie vaststelling)

Als stap 3 is afgerond is en er geen zienswijze zijn ingediend dan volgt direct aansluitend de publicatie van de vaststelling of zit hier nog een periode tussen? En ik geloof dat dit ook weer 6 weken is?

-Stap 5 (vergunning)

Als dan stap 4 is afgerond, is dan ook de vergunning er of moet er dan nog ook nog veel gedaan worden? In het laatste geval hoor ik ook graag welke op volgende stappen er dan nog zijn.

- Overige

We zijn in Oktober 2019 ooit begonnen met het vooroverleg om te zorgen dat we zaken goed voorbereid hadden en de procedure zo snel mogelijk te laten verlopen. WIj hebben absoluut grote steken laten vallen in het officieel indienen van de stukken maar mijn concrete vraag is, welk voordeel hebben we nu behaald door het vooroverleg?

We hebben veel onderzoekjes etc. laten doen en die komen denk ik ook terug in het conceptplan maar als we ook direct gestart waren met het concept bestemmingsplan dan had dat denk ik wel echt gescheeld in doorlooptijd? Of zit hier meer waarde in dan dat ik nu schets?

Wellicht is het goed als we ook nog eens met z'n drieën even een digitale meeting plannen via teams? Ik kan me voorstellen dat voor jullie ook wat makkelijker is om mij wat dingen uit te leggen.

Alvast een heel fijn weekend gewenst!

Groeten,

5.1.2e

On Thu, 10 Jun 2021 at 16:01, 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

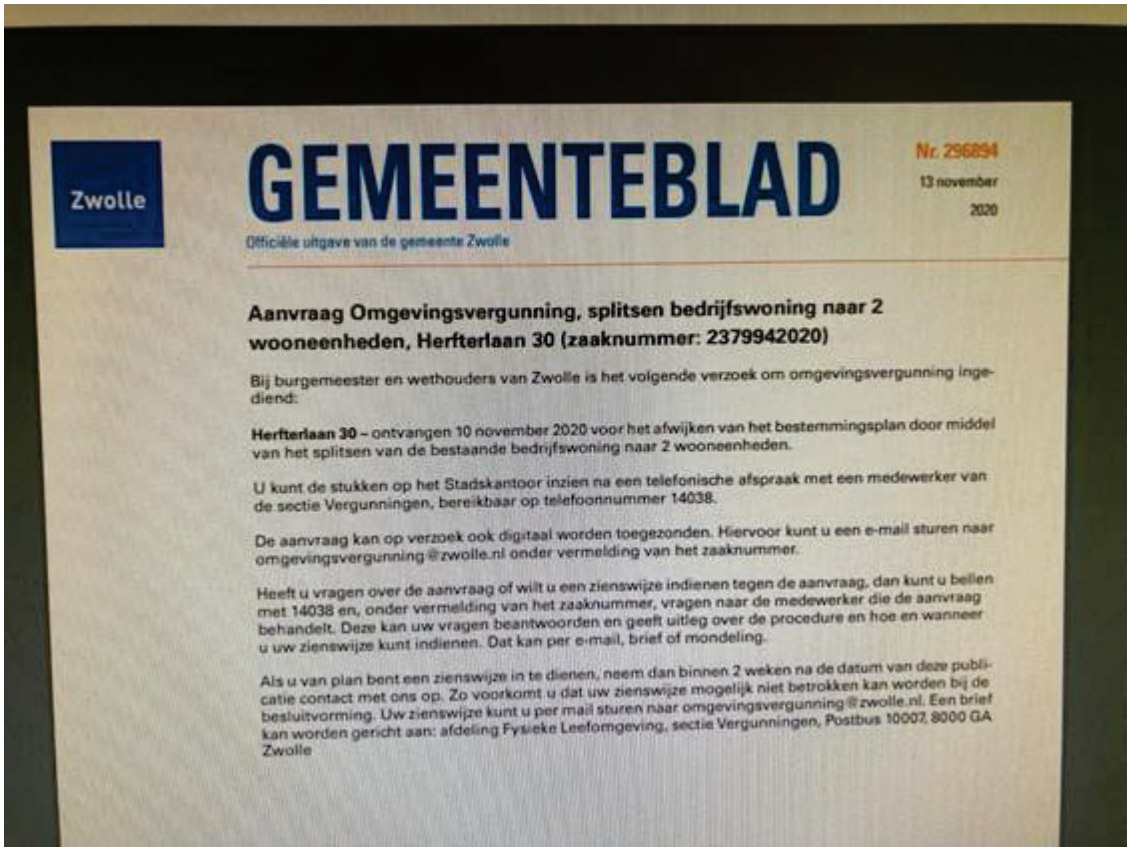
> Goedemiddag 5.1.2e ,
> Ik krijg 5.1.2e even niet te pakken. Vanwege het verplicht thuiswerken kan ik ook niet even naar haar kantoorkamer lopen voor een update. Ik weet dat zij de verschillende vakdisciplines heeft gevraagd om voor hun onderdeel te reageren. Ik heb het oordeel van onze stedenbouwkundige voorbij zien komen met een aantal opmerkingen. Als er een totaalbeeld is, dan kunnen we dat aan je terugkoppelen.
> Het feitelijk starten van de bestemmingsplanprocedure kan plaatsvinden als het conceptbestemmingsplan akkoord is en ook de instanties als de Provincie akkoord zijn. Dat laatste moet vanuit een verplichte vooroverleg. Vervolgens kan het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage worden gelegd. Komen er geen zienswijzen tegen het plan, dan volgt daarna de vaststelling van het plan voordat het nieuwe bestemmingsplan daadwerkelijk in werking treedt. Deze stappen van (1) ontwerp en (2) vaststelling kennen hun eigen bekendmakingen.
>
> 5.1.2e
> 5.1.2e
>
> Gemeente Zwolle
> afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: Lübeckplein 2
>
> ☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
> @ : 5.1.2e @zwolle.nl
>
> *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com>
Verzonden: donderdag 10 juni 2021 13:41
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e@bouwtektuur.nl>
Onderwerp: Re: Concept Bestemmingsplan Herfterlaan 30

Hi 5.1.2e,
Heb jij al tijd gehad om hier naar te kijken? Ik ben erg benieuwd of er nog meer van ons nodig is en mocht dit niet zo zijn, wat dan de vervolgstappen zijn.
Ik hoor het wel even!
Groeten,
5.1.2e

On Thu, 3 Jun 2021 at 10:22, 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com> wrote:

> Hi 5.1.2e,
> Ik heb het aangepaste document ontvangen van Roobeek (5.1.2e). In combinatie met het buurtonderzoek en de bevestigingsmail, zou dit dan voldoende zijn om te beoordelen of heb je meer informatie nodig? In het document staat een relatief kleine aanvulling en ik ben maar een leek in deze dus mijn vraag aan jou is eigenlijk; is dit voldoende? En als dit niet het geval is, wat zouden we dan specifiek moeten opnemen? Een verwijzing naar de e-mail of het buurtonderzoek? Of bijvoorbeeld meer een omschrijving hoe we het buurtonderzoek hebben gedaan?
> Ik heb ook nog een andere vraag onderstaande aanvraag is dus reeds gepubliceerd in het gemeenteblad in November, is het dan zo dat we dus de procedure al wel gestart hebben en dit weer wat tijd scheelt in doorloop?
>
> 
> Zwolle
> GEMEENTEBLAD
> Officiële uitgave van de gemeente Zwolle
> Nr. 296894
> 13 november 2020
>
> **Aanvraag Omgevingsvergunning, splitsen bedrijfswoning naar 2 wooneenheden, Herfterlaan 30 (zaaknummer: 2379942020)**
>
> Bij burgemeester en wethouders van Zwolle is het volgende verzoek om omgevingsvergunning ingediend:
>
> **Herfterlaan 30** – ontvangen 10 november 2020 voor het afwijken van het bestemmingsplan door middel van het splitsen van de bestaande bedrijfswoning naar 2 wooneenheden.
>
> U kunt de stukken op het Stadskantoor inzien na een telefonische afspraak met een medewerker van de sectie Vergunningen, bereikbaar op telefoonnummer 14038.
>
> De aanvraag kan op verzoek ook digitaal worden toegezonden. Hiervoor kunt u een e-mail sturen naar omgevingsvergunning@zwolle.nl onder vermelding van het zaaknummer.
>
> Heeft u vragen over de aanvraag of wilt u een zienswijze indienen tegen de aanvraag, dan kunt u bellen met 14038 en, onder vermelding van het zaaknummer, vragen naar de medewerker die de aanvraag behandelt. Deze kan uw vragen beantwoorden en geeft uitleg over de procedure en hoe en wanneer u uw zienswijze kunt indienen. Dat kan per e-mail, brief of mondeling.
>
> Als u van plan bent een zienswijze in te dienen, neem dan binnen 2 weken na de datum van deze publicatie contact met ons op. Zo voorkomt u dat uw zienswijze mogelijk niet betrokken kan worden bij de besluitvorming. Uw zienswijze kunt u per mail sturen naar omgevingsvergunning@zwolle.nl. Een brief kan worden gericht aan: afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
>
> Ik hoor het wel even, mocht het handig zijn om even te bellen dan ben ik over het algemeen goed bereikbaar.
> Groeten,
> 5.1.2e
>
> On Fri, 21 May 2021 at 08:41, 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com> wrote:
>
> > Hi 5.1.2e,
> > Ik heb ondertussen ook nog even contact gehad met de buurman en het buurtonderzoek wat wij hebben gedaan met onze plannen toegevoegd. Ik heb 5.1.2e gevraagd dit ook te verwerken in het daadwerkelijk plan.
> > Bijgevoegd zijn de stukken m.b.t. de buurt. Zou dit afdoende zijn als "bewijs"? Of is er nog meer nodig?

5.1.2e

On Thu, 20 May 2021 at 12:04, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:

> Hi 5.1.2e,
> Dank voor je heldere feedback, ik zal direct even met Roobeek schakelen om hier invulling aan te geven en zorgen dat we 5.1.2e meenemen in de mail of een handtekening krijgen en dit nader uitwerken. We komen hier z.s.m. op terug.
> Groeten,
> 5.1.2e
>
> On Thu, 20 May 2021 at 11:59, 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl> wrote:
>
> > Goedemorgen 5.1.2e,
> > Het concept-bestemmingsplan wordt getoetst door de diverse vakdisciplines. Dat deel begeleidt 5.1.2e. Ik heb de stukken ook bekeken. Er vallen mij een paar dingen op:
> > • De aanduiding 'bedrijfswoning' ontbreekt op de plankaart bij nummers 30/1 en 30/2. Die ontbreekt nu ook al op onze plankaart van de Beheersverordening, maar dat zou nu hersteld moeten worden door de aanduiding voor 1 bedrijfswoning toe te voegen.
> > • De communicatieparagraaf is heel beknopt. Ik moet zeggen dat ik dit wel teleurstellend vind, gezien wat van jullie is gevraagd. Zie ook mijn mail uit december. Vooral de afstemming met de directe buurman, de agrariër, is van groot belang. Zijn bedrijf maakt immers onderdeel uit van de plankaart en daarmee van het bestemmingsplan. Het verhaal dat het agrarisch bouwvlak niet zou hoeven te worden aangepast, moet zwart-op-wit komen, met medeweten van de agrariër. Dus graag zijn handtekening erbij of dat hij in de mail is meegenomen.
> > De anterieure overeenkomst is grotendeels klaar. Ook hierin wordt aandacht besteed aan het onderdeel Communicatie. Zolang dat niet goed is aangeleverd kunnen we het concept van de anterieure overeenkomst niet toesturen.
> > 5.1.2e
> > 5.1.2e
> >
> > Gemeente Zwolle
> > afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
> > Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> > Bezoekadres: Lübeckplein 2
> > ☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
> > @ : 5.1.2e @zwolle.nl
> >
> > *Niet printen spaart het milieu.*
> >
> > De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
> >
> > **Van:** 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
> > **Verzonden:** vrijdag 14 mei 2021 16:10
> > **Aan:** 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
> > **CC:** 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
> > **Onderwerp:** Re: Concept Bestemmingsplan Herfterlaan 30
> > Hi 5.1.2e & 5.1.2e,
> > Nogmaals dank voor de snelle reacties en acties. 5.1.2e heeft deze week hard gewerkt om het volledige concept bestemmingsplan rond te krijgen en deze kan ik jullie nu gelukkig ook aanbieden! Bijgevoegd zijn 4 PDF bestanden die ik heb ontvangen die samen het concept bestemmingsplan vormen. Ik heb deze documenten tevens in een enkele zipfile geplaatst wat voor jullie wellicht handig is om door te sturen naar de bewuste personen/afdelingen.
> > Ik hoop dat we nu alles compleet hebben aangeleverd. Zouden jullie mij even willen laten weten of dit inderdaad genoeg is om getoetst te worden ? En moeten wij dan even een afspraak maken om een start te maken met de anterieure overeenkomst?
> > Een heel fijn weekend gewenst!
> > Groeten,
> > 5.1.2e

Goedemorgen 5.1.2e,
Het werkt het beste als het concept-bestemmingsplan in 1 compleet pakket aan ons wordt gemaild.
Het opstellen van de anterieure overeenkomst zal in overleg met jullie gebeuren. Dit traject kan parallel lopen aan de toetsing van het concept-bestemmingsplan. De ervaring leert dat er altijd nog wel punten zijn die moeten worden aangepast. Is het concept-bestemmingsplan akkoord, dan kunnen we het voorleggen aan de overlegpartners, zoals de Provincie Overijssel. Daarna richting College B&W en gemeenteraad en met hun goedkeuring kan dan het ontwerpbestemmingsplan officieel ter inzage worden gelegd. Dit is in grote lijnen wat er staat te gebeuren, maar dat zal verder ook blijken uit de planning die tzt door 5.1.2e zal worden opgesteld.
Wat in de originele aanvraag staat, daar hoef je nu niets mee. Dat hebben jullie ingevuld bij het indienen van het formulier. We hebben met de brief van maart bekrachtigd dat het om een bestemmingsplanprocedure gaat.

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com>
Verzonden: vrijdag 7 mei 2021 14:31
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e@bouwtektuur.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Concept Bestemmingsplan Herfterlaan 30

Hi 5.1.2e,
Dank voor je begrip, erg fijn en inderdaad heel erg balen dat we al die tijd verloren hebben.
Helder verhaal, ik denk dat het dan ook voor ons niet heel veel zin heeft om voor terugkomst van 5.1.2e alvast wat documenten te sturen? Als wij zorgen dat de 18e het concept bestemmingsplan met daarin verwerkt de antwoorden op de vragen die jullie toen met 5.1.2e hebben besproken bij jullie ligt, dan kunnen daarmee verder toch? Want als ik het goed begrijp wordt o.b.v. dit concept de anterieure overeenkomst opgesteld en die is dan weer nodig voor de vervolgprocedure toch?
De afstemming hebben we met de agrariër (5.1.2e) gedaan. Hij is op de hoogte dat dit stuk van het agrarisch bouwplan komt te vervallen en dat dit ook zo verwerkt zal worden in het (concept) bestemmingsplan en had ook hier geen bezwaar tegen.
Ik ga dan zorgen dat we volgende week z.s.m. het concept bestemmingsplan naar jullie kunnen sturen zodat we hier ook mee verder kunnen. Mochten we al zaken eerder kunnen aanleveren wat voor jullie zaken makkelijker zou maken of evt. dingen zou kunnen verspoedigen laat het met dan vooral weten!
Nog een andere vraag, in het aanvraag portaal staat dat het soort procedure nog onbekend is. Dit wordt ook pas geupdate op het moment dat er een anterieure overeenkomst ligt denk ik?



Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer	5589127
Aanvraagnaam	Herbestemmen bedrijfswoning te Wijthmen
Uw referentiecode	19-176
Ingediend op	10-11-2020
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Het herbestemmen van een bedrijfswoning gelegen aan de Herfterlaan 30 te Zwolle tot een plattelandswoning. Tevens het splitsen van deze plattelandswoning naar twee wooneenheden.
Opmerking	Mevr. I. Heerspink beleidsmedewerkster gemeente Zwolle is hierin ons contactpersoon. Zij is inhoudelijk al betrokken bij deze gewenste herbestemming.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee

Alvast een heel fijn weekend gewenst!
Groeten,
5.1.2e

On Thu, 6 May 2021 at 09:37, 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl> wrote:

> Goedemorgen 5.1.2e,
> Bedankt voor de excuses. Ik aanvaard ze, uiteraard. Ik had naar mijn leidinggevende al aangegeven dat we een goed gesprek hadden gehad en dat de lucht geklaard is. We kunnen ons richten op het hier en nu. Laten we de lijnen inderdaad kort houden, zodat we snel kunnen schakelen en miscommunicatie voorkomen. Helaas betekent het wel dat een aantal maanden verloren zijn gegaan die we niet kunnen terughalen.
> 5.1.2e heb ik meegenomen in deze mail. Zij is planjurist en zal het concept-bestemmingsplan toetsen en begeleiden. Daarvoor stemt ze ook af met de vakdisciplines, zodat per onderwerp van de ruimtelijke onderbouwing (toelichting bestemmingsplan) wordt getoetst of het goed is onderbouwd. 5.1.2e
> 5.1.2e Dan kan ik met haar afstemmen over de planning. We hebben geen andere planjurist die het even kan overnemen, daarvoor is het te druk met de lopende bestemmingsplanprocedures en de transitie naar de Omgevingswet 2021.
> Wij hebben geen “voorlopig” concept bestemmingsplan ontvangen van Roobeek Advies. 5.1.2e, 5.1.2e (stedenbouwkundige) en ik hebben 12 januari met Roobeek Advies online gesproken over hoe alles aan te leveren. We hebben het toen voornamelijk gehad over de plankaart (verbeelding van de bestemming) waarvan 5.1.2e een eerste opzet had gemaakt. De plankaart plus de toelichting en de regels vormen samen het bestemmingsplan. Dat digitale boekwerk moet worden aangeleverd, per mail aan 5.1.2e en mij. We hebben toen (en ook daarna per mail) aandacht gevraagd voor het agrarisch bouwvlak van de buurman. Want er verdwijnt een stuk agrarische grond door de aankoop van Herfterlaan 30 en een paar omliggende percelen. Wij hebben toen meegedacht en voorgesteld om het agrarische bouwvlak daarop aan te passen. Het is aan jullie om dat met de agrariër goed af te stemmen en die afstemming onder te brengen in de communicatieparagraaf van de toelichting op het bestemmingsplan; ook als hij afziet van de aanpassing van het agrarische bouwvlak.
> 5.1.2e
> 5.1.2e
>
> Gemeente Zwolle
> afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: Lübeckplein 2
>
> ☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
> @ : 5.1.2e@zwolle.nl
>
> *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: dinsdag 4 mei 2021 15:28
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Onderwerp: Concept Bestemmingsplan Herfterlaan 30

Hi 5.1.2e,

Allereerst mijn nederige excuses... Uiteindelijk blijkt dat het concept bestemmingsplan al een hele poos (sinds Februari) bij Bouwtektuur ligt. Bouwtektuur was in de veronderstelling dat dit al is ingediend wat heeft geleid tot een clusterfuck aan telefoontjes en escalaties.... Het is in onze communicatie ontzettend fout gelopen en jij bent hier het slachtoffer van geworden. Mijn excuses.

Jij bent nu onheus bejegend en dat spijt me ten zeerste, mocht ik je nog kunnen helpen door aan jouw leidinggevende of andere mensen binnen de gemeente mijn oprechte excuses aan te bieden en jouw van alle blaam kan zuiveren dan doe ik dit uiteraard graag.

Ondertussen zijn we al anderhalf jaar met elkaar in gesprek over de Herfterlaan 30 en het aanpassen van het bestemmingsplan. Om miscommunicatie te voorkomen lijkt het me goed om een driehoeks communicatie aan te houden tussen 5.1.2e, jij en ikzelf.

Wat ik tot nu toe heb begrepen is dat jij in Februari een voorlopig concept bestemmingsplan hebt ontvangen van RooBeek advies en dat je hierop nog een aantal vragen had. Deze vragen heb ik gister beantwoord richting RooBeek.5.1.2e dus ik heb gevraagd of ze dit begin volgende week willen verwerken zodat wij het aangepaste concept kunnen aanbieden.

Zou het proces versneld worden als ik je alvast de documenten stuur die we tot nu hebben? Ik denk echter dat dit dezelfde zijn als die je in Februari hebt gezien.

Mijn tweede vraag is, stel dat we begin volgende week het concept bestemmingsplan aanleveren. Zou jij dan alvast wat dingen klaar kunnen zetten (bijv. bij collega's vragen of ze tijd willen vrijmaken) om zo snel mogelijk evt. feedback of bottlenecks te kunnen afvangen?

Als je me nog even zou willen bellen een dezer dagen zou het fijn zijn, ik wil ook graag mijn excuses nog mondeling maken..

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 8/12/2021 1:19:49 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Bij het doornemen van het 1e concept voorontwerp bestemmingsplan kwam ik de geveltekeningen nieuwe situatie tegen. Gelijk kwam bij mij de vraag op, is dit akkoord bevonden? Kan dit zo als onderbouwing worden gebruikt voor het nieuwe bestemmingsplan…….zo is het balletje gaan rollen en is het verbouwplan aan de welstands-/monumentencommissie voorgelegd

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 12 augustus 2021 15:10
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Dag 5.1.2e,
Bedankt voor jouw toelichting.
Dan is het is mij duidelijk.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 12 augustus 2021 12:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Dag 5.1.2e,
De eerste contacten met een initiatiefnemer lopen eerst via Vergunningen en één van de 5.1.2e. Wanneer het PBT positief advies heeft uitgebracht en een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing opgesteld moet worden om het initiatief mogelijk te maken, wordt een 5.1.2e gekoppeld aan het initiatief.
Ik heb het niet gecheckt, maar het lijkt mij voor de hand liggen dat de behandelaar van Vergunningen en/of één van de 5.1.2e in de terugkoppeling richting initiatiefnemer aangeeft wat de bevindingen zijn van het PBT en waar bij de verdere uitwerking van de plannen rekening mee moet worden gehouden.
De cultuurhistorische omschrijving die jij mij hebt gestuurd nav doornemen van het concept voorontwerp bestemmingsplan, heb ik wel doorgestuurd naar de externe partij die het bestemmingsplan maakt.
Wat hier speelt is dat tot voor kort 5.1.2e een zaakwaarnemer had, 5.1.2e. Met 5.1.2e en 5.1.2e advies overlegden we over het bestemmingsplan en de procedure.
5.1.2e is niet tevreden over de wijze waarop 5.1.2e zijn zaken waarneemt. Reden dat 5.1.2e nu de gesprekken met de gemeente voert.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 15:32
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Beste 5.1.2e,
Onderstaande reactie kreeg 5.1.2e op haar advies:
Op 4 februari 2020 heb ik in het dossierformulier van de ruimtelijke initiatieven als volgt geadviseerd:

Cultuurhistorie

De gebouwen op dit erf en hun ligging zijn cultuurhistorisch waardevol. Landschappelijk waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet. Het erf is in zijn algemeenheid waardevol door de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. De afzonderlijke gebouwen hebben waardevolle elementen zoals de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. In principe staat het gebruik als landschapswoning deze waarden niet in de weg, tenzij de karakteristieke bouwvolumes worden verwijderd of de gevels of daken zichtbaar vanaf de openbare weg worden gewijzigd.

Archeologie

Dit erf heeft een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde (90%) Bij voorgenomen graafwerkzaamheden is het raadzaam om eerst contact op te nemen met team archeologie.

Is dit niet met de aanvrager gecommuniceerd?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,

welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e. In haar out-of-office werd jij genoemd als contactpersoon.
Er zijn een hoop zaken in dit advies waar ik erg verbaasd over ben omdat wij al meer dan een jaar geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.
Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.
Mijn voorkeur zou hebben om in de week van 16 Augustus een afspraak te plannen om dit door te nemen. Mocht dit echt gedaan moeten worden door 5.1.2e, dan graag het verzoek om als zij terug komt van vakantie direct een afspraak in te schieten zodat wij dit met haar kunnen bespreken.
Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.
Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!
Groeten,
5.1.2e
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 12:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Dankjewel 5.1.2e.
Duidelijk verhaal van de commissie. Wat mij betreft hoeft overleg niet door te gaan. 5.1.2e had aan mij gevraagd 5.1.2e het welstandsadvies toe te sturen. Zie in andere mail dat 5.1.2e, 5.1.2e al op de hoogte heeft gebracht. Dus hoef ik dat niet meer te doen.
Het negatieve advies verrast mij niet. Op moment dat ik de tekeningen van de gevelindeling ed van de boerderij Herfterlaan 5.1.2e tegen kwam in het concept voorontwerp bestemmingsplan, heb ik gelijk de vraag gesteld aan 5.1.2e en 5.1.2e of de welstandscommissie hier al een advies over heeft uitgebracht. Tot voor kort heeft de commissie er nog niet naar gekeken. Nu wel en ligt er een negatief advies.

Wordt vervolgd

Groet 5.1.2e

Outlook voor Android downloaden

From: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: Monday, August 2, 2021 4:54:57 PM
To: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Beste 5.1.2e,
Bijgaand het advies van het Oversticht voor de Herfterlaan 30.
Dat kunnen we morgen bespreken.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

Verzonden: woensdag 28 juli 2021 16:53
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: verzoek om advies Het Oversticht: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Hoi 5.1.2e,
Heb jij al het advies over de verbouwplannen Herfterlaan 30 binnengekregen ?

Ik heb namelijk nog niets ontvangen en toegezegd aan 5.1.2e dat ik de initiatiefnemer informeer over het uitgebrachte advies.
Hartelijke groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 12:21
Aan: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Mijn collega 5.1.2e heeft het plan in behandeling.
Ik heb de mail naar haar doorgestuurd. Morgen zal ze het plan bespreken met 5.1.2e.
Het advies wordt negatief.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 11:30
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie
Dag 5.1.2e en 5.1.2e,
Kunnen jullie aangeven wanneer jullie verwachten een advies te geven?
Ik ben zelf nog vandaag, morgen en donderdag werkzaam en 5.1.2e
Mocht het advies nu tijdens mijn verlof worden gedeeld, @5.1.2e zou jij dit dan willen delen met 5.1.2e?
Hoor graag even van jullie allen. Dank!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
5.1.2e

☎ 5.1.2e
@ 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 11:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: verzoek om advies: Herfterlaan 30, cultuurhistorie

Het verzoek om advies voor de conceptaanvraag verbouw Herfterlaan 30 is uitgezet in IJvi, zaaknr. 0193ESUITE1358342021 (zie ook opmerkingenveld in Ijvi)).
Als er een geschreven advies is gekomen, zou je dit dan ook met 5.1.2e willen delen, zodat zij het kan doorsturen aan 5.1.2e 5.1.2e ? 5.1.2e Alvast bedankt!

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 10:02
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?
Oké, dan ga ik er van uit dat het concept-bestemmingsplan voor de plattelandswoningen het juiste uitgangspunt heeft, dus mét cultuurhistorie, en dat welstand de conceptaanvraag voor de verbouw van de woning kan toetsen op die hogere waarde (tov een gewone woning).

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:40
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?
Dag 5.1.2e,
Als er een woonbestemming wordt opgenomen lijkt mij het voorde hand liggen dat er de bestemming waarde cultuurhistorie wordt opgenomen in het bestemmingsplan Herfterlaan 30.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 5 juli 2021 12:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Beste 5.1.2e,
5.1.2e heeft een vraag over de cultuurhistorische waarde van Herfterlaan 30 die de bestemming plattelandswoning krijgt.
Bij het maken van het parapluplan bouw en cultuurhistorie is er voor gekozen om de agrarische percelen buiten beschouwing te laten. Nu dit erf de woonbestemming krijgt lijkt mij het gerechtvaardigd om de waarde cultuurhistorie toe te kennen.
Hoe sta jij daar tegenover?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 25 juni 2021 12:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e - 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Herfterlaan 30, cultuurhistorisch?

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,
Voor de functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning aan de Herfterlaan 30 is een conceptbestemmingsplan ingediend en ook een schetsplan van de verbouw van de woning. In het conceptbestemmingsplan (welke nog geen juridische status heeft) wordt het perceel en het pand aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Echter, als ik kijk naar de vigerende beheersverordening, maar ook naar het nieuwe bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”, dan wordt dit perceel helemaal niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Hij staat niet op de plankaart, dus dan heb je niets aan een bijlage waarin het wél staat. Welk bestemmingplan klopt dan en welke moet worden aangepast? Dit moet ik zeker weten, anders gaat de bestemmingsplantoets misschien fout en wordt het op de verkeerde manier aangeboden bij de welstands-/monumentencommissie.

5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e en 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

From: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Sent: 8/23/2021 10:08:01 AM
To: "03. 5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Cc:
Subject: agenda welstands-monumentenvergadering cie. IJsselland van donderdag 26-8-2021

Geachte commissieleden, overige belangstellenden,
Bijgaand ontvangt u de agenda voor de vergadering van komende donderdag.
Alle plannen worden voorzien van een toelichting.
De stukken met link worden apart naar de commissieleden gestuurd.
Tot donderdag,
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>
Sent: 8/23/2021 7:27:51 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Cc: "Werf, 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e | Bouwtektuur" <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Subject: Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Goedemorgen 5.1.2e & 5.1.2e,

Is mijn vorige mail juist aangekomen en kan deze morgen door jullie besproken worden of hebben jullie nog meer van mij nodig? Ik hoor het graag even!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

On Thu, 19 Aug 2021 at 17:46, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:

> Hi 5.1.2e,
>
> In mijn laatste mail was ik iets te snel met verzenden... Bij deze nogmaals maar dan wat leesbaarder, excuus!
>
> Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegd is de nieuwe tekening. Zouden jullie hier een herzien advies op willen geven? Ik het ontwerp ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
>
> Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
>
> Met vriendelijke groet,
>
> 5.1.2e
>
> On Thu, 19 Aug 2021 at 17:35, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:
>
> > Hoi 5.1.2e & 5.1.2e,
> >
> > Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp nog eens herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback uiteindelijk en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegde tekening is de nieuwe tekening, zouden jullie willen hier een herzien advies op willen geven? Ik heb hem ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
> >
> > Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
> >
> > Ik hoor graag even of dit voor jullie genoeg is om dinsdag een nieuw advies op te kunnen stellen.
> >
> > Groeten,
> >
> > 5.1.2e
> >
> > On Tue, 3 Aug 2021 at 15:38, 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl> wrote:
> >
> > > Beste 5.1.2e,
> > >
> > > Overleg in de week van 16 augustus moet lukken. Ik ken het plan. Mag ik voorstellen om dat om 11.30 op 17 augustus te doen via Teams? Dan is er altijd overleg met de afdeling monumentenzorg (zie cc) van de

dit geval een cultuurhistorisch pand.

Als dit tijdstip past stuur ik een uitnodiging via teams.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e
5.1.2e

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 12:38
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,

Tot mijn grote verbazing heb ik vandaag vanuit de gemeente vernomen dat onze bouwaanvraag is afgekeurd door de welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e. In haar out-of-office werd jij genoemd als contactpersoon.

Er zijn een hoop zaken in dit advies waar ik erg verbaasd over ben omdat wij al meer dan een jaar geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.

Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.

Mijn voorkeur zou hebben om in de week van 16 Augustus een afspraak te plannen om dit door te nemen. Mocht dit echt gedaan moeten worden door 5.1.2e, dan graag het verzoek om als zij terug komt van vakantie direct een afspraak in te schieten zodat wij dit met haar kunnen bespreken.

Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.

Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!

Groeten,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>
Sent: 8/24/2021 1:53:11 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Cc: "Werf, 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e | Bouwtektuur" <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Subject: Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Hoi 5.1.2e,

Dank voor de feedback, ik zal even met 5.1.2e overleggen of dit ook het geval is of dit inderdaad klopt, in mijn beleving was die gelijk maar daar gaan we even naar kijken! Betekend dit nu dat jullie hierop wachten totdat we weer verder kunnen? En zijn er na dit punt nog andere zaken die gedaan moeten worden of stappen die doorlopen dienen te worden?

Groeten,

5.1.2e

On Tue, 24 Aug 2021 at 15:35, 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl> wrote:

> Beste 5.1.2e,
>
> We hebben het aangepaste ontwerp ontvangen en vanmorgen besproken.
>
> Over de hele linie waren we erg tevreden met de stappen die jullie hebben gemaakt in de aanpassingen.
>
> Klein detail; in het aanzicht lijkt het kapje in de linkergevel in de nieuwe situatie hoger. Detail. Verder denk ik dat jullie een mooi ontwerp hebben gemaakt met bescheiden opwippers die de karakteristiek van het pand en voor- en achterhuis goed behoudt. We zien de uitwerking graag tegemoet.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> 5.1.2e
>
> ---
>
> **Van:** 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
> **Verzonden:** maandag 23 augustus 2021 09:28
> **Aan:** 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
> **CC:** Werf <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
> **Onderwerp:** Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30
>
> Goedemorgen 5.1.2e & 5.1.2e,
>
> Is mijn vorige mail juist aangekomen en kan deze morgen door jullie besproken worden of hebben jullie nog meer van mij nodig? Ik hoor het graag even!
>
> Met vriendelijke groet,
>
> 5.1.2e
>
> On Thu, 19 Aug 2021 at 17:46, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:
>
> > Hi 5.1.2e,
> >
> > In mijn laatste mail was ik iets te snel met verzenden... Bij deze nogmaals maar dan wat leesbaarder, excuus!
> >
> > Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegd is de nieuwe tekening. Zouden jullie hier een herzien advies op willen geven? Ik het ontwerp ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.

verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

On Thu, 19 Aug 2021 at 17:35, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:

> Hoi 5.1.2e & 5.1.2e,
>
> Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp nog eens herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback uiteindelijk en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegde tekening is de nieuwe tekening, zouden jullie willen hier een herzien advies op willen geven? Ik heb hem ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
>
> Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
>
> Ik hoor graag even of dit voor jullie genoeg is om dinsdag een nieuw advies op te kunnen stellen.
>
> Groeten,
>
> 5.1.2e
>
> On Tue, 3 Aug 2021 at 15:38, 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl> wrote:
>
> > Beste 5.1.2e,
> >
> > Overleg in de week van 16 augustus moet lukken. Ik ken het plan. Mag ik voorstellen om dat om 11.30 op 17 augustus te doen via Teams? Dan is er altijd overleg met de afdeling monumentenzorg (zie cc) van de gemeente er bij. Dat houdt de lijnen kort. Het hele voortraject zijn wij vanuit welstand niet bij betrokken; wij krijgen de welstandskaders mee en adviseren dan over het plan in het kader van het welstandsbeleid. In dit geval een cultuurhistorisch pand.
> >
> > Als dit tijdstip past stuur ik een uitnodiging via teams.
> >
> > Met vriendelijke groeten,
> >
> > 5.1.2e
> > 5.1.2e
> >
> > Het Oversticht
> >
> > Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
> > 5.1.2e | 5.1.2e
> >
> > 5.1.2e
> > 5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 12:38
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,

Tot mijn grote verbazing heb ik vandaag vanuit de gemeente vernomen dat onze bouwaanvraag is afgekeurd door de welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e. In haar out-of-office werd jij genoemd als contactpersoon.

Er zijn een hoop zaken in dit advies waar ik erg verbaasd over ben omdat wij al meer dan een jaar geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.

Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.

Mijn voorkeur zou hebben om in de week van 16 Augustus een afspraak te plannen om dit door te nemen. Mocht dit echt gedaan moeten worden door 5.1.2e, dan graag het verzoek om als zij terug komt van vakantie direct een afspraak in te schieten zodat wij dit met haar kunnen bespreken.

Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.

Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!

Groeten,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

Advies monumentenzorg

Ons kenmerk: 0193ESUITE1358342021
Datum: 24 augustus 2021
Gegevens van het object / pand / gebied:
Object: Boerderij/woonhuis
Adres: Herfterlaan 30
Aanvrager: 5.1.2e

Handelingen met gevolgen voor cultuurhistorisch waardevol object / gebied

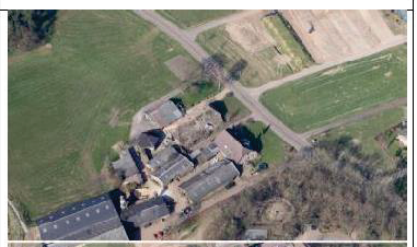
De aanvraag heeft betrekking op het cultuurhistorisch waardevolle erf Herfterlaan 30 in het kader van het concept bestemmingsplan voor plattelandswoningen. Het erf is gewaardeerd met Waarde – Cultuurhistorie I. Deze wordt als dubbelbestmming opgenomen in het bestemmingsplan.
De voorgenomen wijzigingen c.q. werkzaamheden betreffen het verbouwen van de boerderij tot twee woningen. Daarmee wordt ook het uiterlijk zichtbaar vanaf de openbare weg veranderd.

<u>Planbeoordeling</u>

In de cultuurhistorische inventarisatie en waardering van het Oversticht van 2013 is voor dit erf de volgende waardenstelling opgenomen:

Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	**Herfterlaan 30** Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2013 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het erf is gelegen in het kleinschalige landschap van Herfte, op een zandrug. Markant is het kronkelende lint met de verspreide erven. Het erf is transparant van karakter. Het lager gelegen open weidelandschap is goed zichtbaar. Aan de noordzijde van het erf is de verhoogde ligging goed waarneembaar. Aan de zuidzijde wordt het erf begrensd met een bossage. Het erf bestaat uit een oud en jonger erf. Waarschijnlijk is het jongere erf ontstaan na de plaatsing van een tweede bedrijfswoning. Het gehele erf heeft meerdere toegangen. In de beschrijving richten wij ons met name op het oude deel van het erf.	 

Erfstructuur	De boerderij is met de voorzijde gericht op de weg. Het voorerf bestaat uit een siertuin met gazon en borders. Bij de boerderij en de schuur ligt een klein terras. Bij de toegang aan de rand van het erf ligt een kleine nutstuin in de weide. Het oude erf heeft drie toegangen. De erfscheiding is transparant, de gebouwen zijn goed zichtbaar. Op het erf staan enkele losse bomen. Aan de zijde wordt het erf begrensd door enkele houten palen met draad. Het oude erf bestaat uit een boerderij met schuur en hooiberg. Het ensemble is kleinschalig van karakter. Het jonge erf bestaat uit een boerderijwoning met op het achtererf diverse grote(re) schuren en stallen. Opvallend zijn de twee hooibergen op het jonge achtererf.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdvolume is een boerderij van het hallenhuistype met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden. Op de nok twee gemetselde schoorstenen en rode nokvorsten. De voorgevel karakteristiek ingedeeld met een klein staan venster aan weerszijden van de hoofdingang en twee grotere staande vensters, alle voorzien van een bovenlicht. De schuine dakrand heeft een wit geschulpt boeibord. Eronder een klein vierkant zoldervenster en twee zeer kleine vierkante vensters. In het wolfseind een daklicht. De rechter zijgevel heeft in het woongedeelte moderne vensters. De dakrand boven het grote liggende venster is verhoogd. De baander is voorzien van vijf (betonnen?) stalramen. De linkerzijgevel heeft een toegang onder een aangekapt zadeldakje. De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een schuurdeur aan weerszijden van een rechtgesloten baanderdeur. <u>Woonboerderij</u> Eenvoudige, moderne woonboerderij met bakstenen gevels en pannen dak. <u>Hooibergen</u> Zeskantige hooiberg, gedekt met golfplaat en gevels van zwarte horizontale houten delen voorzien van witte houten ramen. Twee zeskantige hooibergen achter op het moderne erf. <u>Schuur</u> Lage kapschuur met houten zijwanden en betonnen achterwand en golfplaten dekking. <u>Schuren</u> Reeks moderne schuren.		

Beplanting en water	Voor de gevel ligt een bescheiden siertuin met een gazon en borders met vaste planten en enkele struiken. Langs de toegangen staan enkel losse bomen, een berk, eik en fruitboom. De toegang aan de zijde van het (oude)erf bestaat uit asfalt, de ander toegang uit grint.		 
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet. <u>Gebouwen</u> Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volume s zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.		

ERFSCHETS



Advies

De gebouwen op dit erf en hun ligging zijn cultuurhistorisch waardevol. Landschappelijk waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet. Het erf is in zijn algemeenheid waardevol door de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter.
Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. De afzonderlijke gebouwen hebben waardevolle elementen zoals de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en de zijgevels, en het vrijwel gesloten dakvlak van de boerderij. Het gebruik als landschapswoning staat deze waarden niet in de weg als de karakteristieke bouwvolumes worden gerespecteerd en de gevels of daken zichtbaar vanaf de openbare weg hun karakteristiek blijven behouden.

Op de tekening van 19 augustus 2021 krijgt de rechter zijgevel een iets grotere dakverhoging aan de zijde van het woonhuisgedeelte en een kleine dakverhoging te grootte van een deurkozijn in het voormalige bedrijfsgedeelte. Verder is er een duidelijk onderscheid in gevelarchitectuur tussen het woon- en bedrijfsgedeelte. De voorgevelindeling blijft intact en in de achtergevel blijven de baanderdeuren behouden. De verbouwing levert daarom geen onaanvaardbare aantasting van de cultuurhistorische waarde op. Wij adviseren daarom positief over deze aanvraag.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e "
Sent: 8/24/2021 3:18:01 PM
To: "Star - 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: FW: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e ,
Hieronder de terugkoppeling die 5.1.2e van het Oversticht aan 5.1.2e heeft gestuurd.
Wij zijn akkoord met het laatst ingediende plan.
@5.1.2e , ik heb onze taken in IJVI afgesloten.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 15:36
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 5.1.2e | Bouwtektuur
Onderwerp: RE: Welstandsadvies Herfterlaan 30
Beste 5.1.2e ,
We hebben het aangepaste ontwerp ontvangen en vanmorgen besproken.
Over de hele linie waren we erg tevreden met de stappen die jullie hebben gemaakt in de aanpassingen.
Klein detail; in het aanzicht lijkt het kapje in de linkergevel in de nieuwe situatie hoger. Detail. Verder denk ik dat jullie een mooi ontwerp hebben gemaakt met bescheiden opwippers die de karakteristiek van het pand en voor- en achterhuis goed behoudt. We zien de uitwerking graag tegemoet.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 09:28
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Onderwerp: Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30
Goedemorgen 5.1.2e & 5.1.2e ,
Is mijn vorige mail juist aangekomen en kan deze morgen door jullie besproken worden of hebben jullie nog meer van mij nodig? Ik hoor het graag even!
Met vriendelijke groet,
5.1.2e
On Thu, 19 Aug 2021 at 17:46, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:

> Hi 5.1.2e ,
> In mijn laatste mail was ik iets te snel met verzenden... Bij deze nogmaals maar dan wat leesbaarder, excuus!
> Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het

advies op willen geven? Ik het ontwerp ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

On Thu, 19 Aug 2021 at 17:35, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:

> Hoi 5.1.2e & 5.1.2e,
>
> Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp nog eens herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback uiteindelijk en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegde tekening is de nieuwe tekening, zouden jullie willen hier een herzien advies op willen geven? Ik heb hem ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
> Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
> Ik hoor graag even of dit voor jullie genoeg is om dinsdag een nieuw advies op te kunnen stellen.
> Groeten,
> 5.1.2e
>
> On Tue, 3 Aug 2021 at 15:38, 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl> wrote:
>
> > Beste 5.1.2e,
> > Overleg in de week van 16 augustus moet lukken. Ik ken het plan. Mag ik voorstellen om dat om 11.30 op 17 augustus te doen via Teams? Dan is er altijd overleg met de afdeling monumentenzorg (zie cc) van de gemeente er bij. Dat houdt de lijnen kort. Het hele voortraject zijn wij vanuit welstand niet bij betrokken; wij krijgen de welstandskaders mee en adviseren dan over het plan in het kader van het welstandsbeleid. In dit geval een cultuurhistorisch pand.
> > Als dit tijdstip past stuur ik een uitnodiging via teams.
> > Met vriendelijke groeten,
> > 5.1.2e
> > 5.1.2e
> >
> > Het Oversticht
> >
> > Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
> > 5.1.2e | 5.1.2e
> > 5.1.2e
> > 5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl
> >
> > **Van:** 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
> > **Verzonden:** dinsdag 3 augustus 2021 12:38
> > **Aan:** 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
> > **Onderwerp:** Welstandsadvies Herfterlaan 30
> > Beste 5.1.2e,
> > Tot mijn grote verbazing heb ik vandaag vanuit de gemeente vernomen dat onze bouwaanvraag is afgekeurd door de welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e. In haar out-of-office werd jij genoemd als contactpersoon.
> > Er zijn een hoop zaken in dit advies waar ik erg verbaasd over ben omdat wij al meer dan een jaar geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.
> > Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.

echt gedaan moeten worden door 5.1.2e, dan graag het verzoek om als zij terug komt van vakantie direct een afspraak in te schieten zodat wij dit met haar kunnen bespreken.
Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.
Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!
Groeten,
5.1.2e
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e "
Sent: 8/24/2021 3:06:04 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>, "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Cc: "5.1.2e | Bouwtektuur" <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Subject: RE: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e ,
Van mijn collega's heb ik begrepen dat dit een concept bouwaanvraag is ter onderbouwing van het concept bestemmingsplan. Jullie ontwerp geeft geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden en zal de advisering over het bestemmingsplan dus niet negatief beïnvloeden. Bij de behandeling van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning wordt het definitieve welstandsadvies gemaakt. Uiteraard met de beoordeling zoals die door 5.1.2e is gecommuniceerd als jullie het definitieve ontwerp ook op de zelfde manier vormgeven.
Als je meer wilt weten over de algemene vergunningprocedure dan kan je het best contact opnemen met 5.1.2e 5.1.2e van team vergunningen tel: 5.1.2e .

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 15:53
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 5.1.2e | Bouwtektuur
Onderwerp: Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30
Hoi 5.1.2e ,

Dank voor de feedback, ik zal even met 5.1.2e overleggen of dit ook het geval is of dit inderdaad klopt, in mijn beleving was die gelijk maar daar gaan we even naar kijken! Betekend dit nu dat jullie hierop wachten totdat we weer verder kunnen? En zijn er na dit punt nog andere zaken die gedaan moeten worden of stappen die doorlopen dienen te worden?
Groeten,
5.1.2e
On Tue, 24 Aug 2021 at 15:35, 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl> wrote:

> Beste 5.1.2e ,
> We hebben het aangepaste ontwerp ontvangen en vanmorgen besproken.
> Over de hele linie waren we erg tevreden met de stappen die jullie hebben gemaakt in de aanpassingen.
> Klein detail; in het aanzicht lijkt het kapje in de linkergevel in de nieuwe situatie hoger. Detail. Verder denk ik dat jullie een mooi ontwerp hebben gemaakt met bescheiden opwippers die de karakteristiek van het pand en voor- en achterhuis goed behoudt. We zien de uitwerking graag tegemoet.
> Met vriendelijke groet,
> 5.1.2e
>
> **Van:** 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
> **Verzonden:** maandag 23 augustus 2021 09:28
> **Aan:** 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>

Onderwerp: Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30
Goedemorgen 5.1.2e & 5.1.2e,
Is mijn vorige mail juist aangekomen en kan deze morgen door jullie besproken worden of hebben jullie nog meer van mij nodig? Ik hoor het graag even!
Met vriendelijke groet,
5.1.2e
On Thu, 19 Aug 2021 at 17:46, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:

> Hi 5.1.2e,
> In mijn laatste mail was ik iets te snel met verzenden... Bij deze nogmaals maar dan wat leesbaarder, excuus!
> Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegd is de nieuwe tekening. Zouden jullie hier een herzien advies op willen geven? Ik het ontwerp ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
> Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
> Met vriendelijke groet,
> 5.1.2e
> On Thu, 19 Aug 2021 at 17:35, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:
>
> > Hoi 5.1.2e & 5.1.2e,
> >
> > Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp nog eens herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback uiteindelijk en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegde tekening is de nieuwe tekening, zouden jullie willen hier een herzien advies op willen geven? Ik heb hem ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
> > Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
> > Ik hoor graag even of dit voor jullie genoeg is om dinsdag een nieuw advies op te kunnen stellen.
> > Groeten,
> > 5.1.2e
> > On Tue, 3 Aug 2021 at 15:38, 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl> wrote:
> >
> > > Beste 5.1.2e,
> > > Overleg in de week van 16 augustus moet lukken. Ik ken het plan. Mag ik voorstellen om dat om 11.30 op 17 augustus te doen via Teams? Dan is er altijd overleg met de afdeling monumentenzorg (zie cc) van de gemeente er bij. Dat houdt de lijnen kort. Het hele voortraject zijn wij vanuit welstand niet bij betrokken; wij krijgen de welstandskaders mee en adviseren dan over het plan in het kader van het welstandsbeleid. In dit geval een cultuurhistorisch pand.
> > > Als dit tijdstip past stuur ik een uitnodiging via teams.
> > > Met vriendelijke groeten,
> > > 5.1.2e
> > > 5.1.2e
> > >
> > > Het Oversticht
> > >
> > > Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
> > > 5.1.2e | 5.1.2e
> > > 5.1.2e
> > > 5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 12:38
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,

Tot mijn grote verbazing heb ik vandaag vanuit de gemeente vernomen dat onze bouwaanvraag is afgekeurd door de welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e. In haar out-of-office werd jij genoemd als contactpersoon.

Er zijn een hoop zaken in dit advies waar ik erg verbaasd over ben omdat wij al meer dan een jaar geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.

Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.

Mijn voorkeur zou hebben om in de week van 16 Augustus een afspraak te plannen om dit door te nemen. Mocht dit echt gedaan moeten worden door 5.1.2e, dan graag het verzoek om als zij terug komt van vakantie direct een afspraak in te schieten zodat wij dit met haar kunnen bespreken.

Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.

Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!

Groeten,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e | Bouwtektuur" <5.1.2e@bouwtektuur.nl>
Sent: 8/25/2021 2:29:34 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@gmail.com>, "5.1.2e" <5.1.2e@hetoversticht.nl>
Cc: "Werf, 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Goedemiddag 5.1.2e,
Bedankt voor je feedback.
Het kapje lag inderdaad iets hoger, dat is niet juist.
Hierbij stuur ik je dan ook de aangepaste versie van de tekening.
Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Tel; 5.1.2e

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26 info@bouwtektuur.nl
7722 RT Dalfsen Kvk; 82399522
Tel; 5.1.2e Btw; 5.1.2e
www.bouwtektuur.nl Bankrek.nr.; 5.1.2e
Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan de algemene voorwaarden volgens De Nieuwe Regeling 2011, tevens gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder KvK-nummer 82399522.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 15:53
Aan: 5.1.2e
CC: Werf ; 5.1.2e | Bouwtektuur
Onderwerp: Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30
Hoi 5.1.2e,

Dank voor de feedback, ik zal even met 5.1.2e overleggen of dit ook het geval is of dit inderdaad klopt, in mijn beleving was die gelijk maar daar gaan we even naar kijken! Betekend dit nu dat jullie hierop wachten totdat we weer verder kunnen? En zijn er na dit punt nog andere zaken die gedaan moeten worden of stappen die doorlopen dienen te worden?
Groeten,
5.1.2e
On Tue, 24 Aug 2021 at 15:35, 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl> wrote:

> Beste 5.1.2e,
> We hebben het aangepaste ontwerp ontvangen en vanmorgen besproken.
> Over de hele linie waren we erg tevreden met de stappen die jullie hebben gemaakt in de aanpassingen.
> Klein detail; in het aanzicht lijkt het kapje in de linkergevel in de nieuwe situatie hoger. Detail. Verder denk ik dat jullie een mooi ontwerp hebben gemaakt met bescheiden opwippers die de karakteristiek van het pand en voor- en achterhuis goed behoudt. We zien de uitwerking graag tegemoet.
> Met vriendelijke groet,
> 5.1.2e
>
> **Van:** 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com>
> **Verzonden:** maandag 23 augustus 2021 09:28
> **Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>
> **CC:** Werf <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e@bouwtektuur.nl>
> **Onderwerp:** Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Is mijn vorige mail juist aangekomen en kan deze morgen door jullie besproken worden of hebben jullie nog meer van mij nodig? Ik hoor het graag even!
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

On Thu, 19 Aug 2021 at 17:46, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:

> Hi 5.1.2e
> In mijn laatste mail was ik iets te snel met verzenden... Bij deze nogmaals maar dan wat leesbaarder, excuus!
> Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegd is de nieuwe tekening. Zouden jullie hier een herzien advies op willen geven? Ik het ontwerp ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
> Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
> Met vriendelijke groet,
> 5.1.2e
>
> On Thu, 19 Aug 2021 at 17:35, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:
>
> > Hoi 5.1.2e & 5.1.2e,
> >
> > Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp nog eens herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback uiteindelijk en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegde tekening is de nieuwe tekening, zouden jullie willen hier een herzien advies op willen geven? Ik heb hem ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
> > Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
> > Ik hoor graag even of dit voor jullie genoeg is om dinsdag een nieuw advies op te kunnen stellen.
> > Groeten,
> > 5.1.2e
> >
> > On Tue, 3 Aug 2021 at 15:38, 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl> wrote:
> >
> > > Beste 5.1.2e,
> > > Overleg in de week van 16 augustus moet lukken. Ik ken het plan. Mag ik voorstellen om dat om 11.30 op 17 augustus te doen via Teams? Dan is er altijd overleg met de afdeling monumentenzorg (zie cc) van de gemeente er bij. Dat houdt de lijnen kort. Het hele voortraject zijn wij vanuit welstand niet bij betrokken; wij krijgen de welstandskaders mee en adviseren dan over het plan in het kader van het welstandsbeleid. In dit geval een cultuurhistorisch pand.
> > > Als dit tijdstip past stuur ik een uitnodiging via teams.
> > > Met vriendelijke groeten,
> > > 5.1.2e
> > > 5.1.2e
> > >
> > > Het Oversticht
> > >
> > > Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
> > > 5.1.2e | 5.1.2e
> > > 5.1.2e
> > > 5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl
> > >
> > > **Van:** 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
> > > **Verzonden:** dinsdag 3 augustus 2021 12:38

Onderwerp: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,

Tot mijn grote verbazing heb ik vandaag vanuit de gemeente vernomen dat onze bouwaanvraag is afgekeurd door de welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e. In haar out-of-office werd jij genoemd als contactpersoon.

Er zijn een hoop zaken in dit advies waar ik erg verbaasd over ben omdat wij al meer dan een jaar geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.

Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.

Mijn voorkeur zou hebben om in de week van 16 Augustus een afspraak te plannen om dit door te nemen. Mocht dit echt gedaan moeten worden door 5.1.2e, dan graag het verzoek om als zij terug komt van vakantie direct een afspraak in te schieten zodat wij dit met haar kunnen bespreken.

Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.

Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!

Groeten,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>
Sent: 8/25/2021 2:10:12 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>, "5.1.2e | Bouwtektuur" <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Subject: Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Hi 5.1.2e,

Dank voor de reactie! Ik ga er mee aan de slag!

Groeten,

5.1.2e

On Wed, 25 Aug 2021 at 16:01, 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl> wrote:

> Beste 5.1.2e,
>
> Het is inderdaad hanig om even met 5.1.2e te overleggen wat in dit geval handig voor het proces is en welke status de aanvraag heeft.
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> 5.1.2e
>
> 5.1.2e
>
> Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: Lübeckplein 2
> ☎ : 5.1.2e
>
> @ : 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl
>
> *Niet printen spaart het milieu.*
>
> De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
>
> ---
>
> **Van:** 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
> **Verzonden:** woensdag 25 augustus 2021 15:51
> **Aan:** 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
> **CC:** 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
> **Onderwerp:** Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30
>
> Hey 5.1.2e,
>
> Dank voor je reactie. In mijn beleving zou dit geen voorlopige aanvraag moeten zijn maar juist de definitieve. We zijn ondertussen als 2 jaar bezig met het wijzigen van het bestemmingsplan en als ik zie hoe dat het afgelopen jaar is verlopen verwacht ik niet dat dit heel snel is afgerond... We zijn juist deze procedure gestart zodat we dan al wel vast kunnen gaan bouwen en dan hopen we dat als de bouw uiteindelijk klaar is (minimaal een jaar) ook de vergunning rond is voor het bestemmingsplan. En mocht dit dan niet het geval zijn dan wachten we nog even met het bewonen maar dan staat het maar vast klaar. Mocht het dan allemaal niet rondkomen met

wel een principeakkoord dus ik verwacht dat het allemaal wel goed komt.

Dit is als het goed is ook zo ingediend bij het omgevingsloket. Moet ik hiervoor dan ook contact opnemen met 5.1.2e? Ik ben namelijk wel benieuwd hoe ik dit nu zeker kan weten.

Groeten,

5.1.2e

On Tue, 24 Aug 2021 at 17:06, 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl> wrote:

> Beste 5.1.2e,
>
> Van mijn collega's heb ik begrepen dat dit een concept bouwaanvraag is ter onderbouwing van het concept bestemmingsplan. Jullie ontwerp geeft geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden en zal de advisering over het bestemmingsplan dus niet negatief beïnvloeden. Bij de behandeling van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning wordt het definitieve welstandsadvies gemaakt. Uiteraard met de beoordeling zoals die door 5.1.2e is gecommuniceerd als jullie het definitieve ontwerp ook op de zelfde manier vormgeven.
>
> Als je meer wilt weten over de algemene vergunningprocedure dan kan je het best contact opnemen met 5.1.2e van team vergunningen tel: 5.1.2e.
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> 5.1.2e
>
> 5.1.2e
>
> Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: Lübeckplein 2
> ☎ : 5.1.2e
>
> @ : 5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl
>
> Niet printen spaart het milieu.
>
> De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.
>
> ---
>
> **Van:** 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
> **Verzonden:** dinsdag 24 augustus 2021 15:53
> **Aan:** 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
> **CC:** 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
> **Onderwerp:** Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30
>
> Hoi 5.1.2e,
>
> Dank voor de feedback, ik zal even met 5.1.2e overleggen of dit ook het geval is of dit inderdaad klopt, in mijn beleving was die gelijk maar daar gaan we even naar kijken! Betekend dit nu dat jullie hierop wachten totdat we weer verder kunnen? En zijn er na dit punt nog andere zaken die gedaan moeten worden of stappen die doorlopen dienen te worden?

5.1.2e

On Tue, 24 Aug 2021 at 15:35, 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl> wrote:

> Beste 5.1.2e,
>
> We hebben het aangepaste ontwerp ontvangen en vanmorgen besproken.
>
> Over de hele linie waren we erg tevreden met de stappen die jullie hebben gemaakt in de aanpassingen.
>
> Klein detail; in het aanzicht lijkt het kapje in de linkergevel in de nieuwe situatie hoger. Detail. Verder denk ik dat jullie een mooi ontwerp hebben gemaakt met bescheiden opwippers die de karakteristiek van het pand en voor- en achterhuis goed behoudt. We zien de uitwerking graag tegemoet.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 09:28
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Onderwerp: Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Goedemorgen 5.1.2e & 5.1.2e,

Is mijn vorige mail juist aangekomen en kan deze morgen door jullie besproken worden of hebben jullie nog meer van mij nodig? Ik hoor het graag even!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

On Thu, 19 Aug 2021 at 17:46, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:

> Hi All,
>
> In mijn laatste mail was ik iets te snel met verzenden... Bij deze nogmaals maar dan wat leesbaarder, excuus!
>
> Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegd is de nieuwe tekening. Zouden jullie hier een herzien advies op willen geven? Ik het ontwerp ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
>
> Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
>
> Met vriendelijke groet,
>
> 5.1.2e
>
> On Thu, 19 Aug 2021 at 17:35, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:
>
> > Hoi 5.1.2e & 5.1.2e,

Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp nog eens herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback uiteindelijk en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegde tekening is de nieuwe tekening, zouden jullie willen hier een herzien advies op willen geven? Ik heb hem ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.

Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?

Ik hoor graag even of dit voor jullie genoeg is om dinsdag een nieuw advies op te kunnen stellen.

Groeten,

5.1.2e

On Tue, 3 Aug 2021 at 15:38, 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl> wrote:

> Beste 5.1.2e,
>
> Overleg in de week van 16 augustus moet lukken. Ik ken het plan. Mag ik voorstellen om dat om 11.30 op 17 augustus te doen via Teams? Dan is er altijd overleg met de afdeling monumentenzorg (zie cc) van de gemeente er bij. Dat houdt de lijnen kort. Het hele voortraject zijn wij vanuit welstand niet bij betrokken; wij krijgen de welstandskaders mee en adviseren dan over het plan in het kader van het welstandsbeleid. In dit geval een cultuurhistorisch pand.
>
> Als dit tijdstip past stuur ik een uitnodiging via teams.
>
> Met vriendelijke groeten,
>
> 5.1.2e
> 5.1.2e

Het Oversticht

5.1.2e | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 12:38
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,

Tot mijn grote verbazing heb ik vandaag vanuit de gemeente vernomen dat onze bouwaanvraag is afgekeurd door de welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e. In haar out-of-office wordt zij aangemeld als contactpersoon

geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.

Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.

Mijn voorkeur zou hebben om in de week van 16 Augustus een afspraak te plannen om dit door te nemen. Mocht dit echt gedaan moeten worden door 5.1.2e, dan graag het verzoek om als zij terug komt van vakantie direct een afspraak in te schieten zodat wij dit met haar kunnen bespreken.

Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.

Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!

Groeten,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

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

From: "5.1.2e "

Sent: 8/25/2021 3:38:49 PM

To: "5.1.2e | Bouwtektuur" <5.1.2e @bouwtektuur.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>

Cc:

Subject: RE: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e ,
Dank je wel. Wil jij deze ook via het OLO versturen.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur
Verzonden: woensdag 25 augustus 2021 16:30
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Welstandsadvies Herfterlaan 30
Goedemiddag 5.1.2e ,
Bedankt voor je feedback.
Het kapje lag inderdaad iets hoger, dat is niet juist.
Hierbij stuur ik je dan ook de aangepaste versie van de tekening.
Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Tel; 5.1.2e

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

5.1.2e info@bouwtektuur.nl
5.1.2e Dalfsen Kvk; 82399522
Tel; 5.1.2e Btw; 5.1.2e
www.bouwtektuur.nl Bankrek.nr.; 5.1.2e
Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan de algemene voorwaarden volgens De Nieuwe Regeling 2011, tevens gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder KvK-nummer 82399522.

Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 15:53
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
CC: Werf <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Onderwerp: Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30
Hoi 5.1.2e,

Dank voor de feedback, ik zal even met 5.1.2e overleggen of dit ook het geval is of dit inderdaad klopt, in mijn beleving was die gelijk maar daar gaan we even naar kijken! Betekend dit nu dat jullie hierop wachten totdat we weer verder kunnen? En zijn er na dit punt nog andere zaken die gedaan moeten worden of stappen die doorlopen dienen te worden?
Groeten,
5.1.2e

On Tue, 24 Aug 2021 at 15:35, 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl> wrote:

> Beste 5.1.2e,
> We hebben het aangepaste ontwerp ontvangen en vanmorgen besproken.
> Over de hele linie waren we erg tevreden met de stappen die jullie hebben gemaakt in de aanpassingen.
> Klein detail; in het aanzicht lijkt het kapje in de linkergevel in de nieuwe situatie hoger. Detail. Verder denk ik dat jullie een mooi ontwerp hebben gemaakt met bescheiden opwippers die de karakteristiek van het pand en voor- en achterhuis goed behoudt. We zien de uitwerking graag tegemoet.
> Met vriendelijke groet,
> 5.1.2e
>
> **Van:** 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
> **Verzonden:** maandag 23 augustus 2021 09:28
> **Aan:** 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
> **CC:** Werf <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
> **Onderwerp:** Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30
> Goedemorgen 5.1.2e & 5.1.2e,
> Is mijn vorige mail juist aangekomen en kan deze morgen door jullie besproken worden of hebben jullie nog meer van mij nodig? Ik hoor het graag even!
> Met vriendelijke groet,
> 5.1.2e
>
> On Thu, 19 Aug 2021 at 17:46, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:
>
> > Hi All,
> > In mijn laatste mail was ik iets te snel met verzenden... Bij deze nogmaals maar dan wat leesbaarder, excuus!
> > Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegd is de nieuwe tekening. Zouden jullie hier een herzien advies op willen geven? Ik het ontwerp ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
> > Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
> > Met vriendelijke groet,
> > 5.1.2e
> >
> > On Thu, 19 Aug 2021 at 17:35, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:
> >
> > > Hoi 5.1.2e & 5.1.2e,
> > >
> > > Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp nog eens herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback uiteindelijk en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegde tekening is de nieuwe tekening, zouden jullie willen hier een herzien advies op willen geven? Ik heb hem ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
> > > Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
> > > Ik hoor graag even of dit voor jullie genoeg is om dinsdag een nieuw advies op te kunnen stellen.
> > > Groeten,
> > > 5.1.2e
> > >
> > > On Tue, 3 Aug 2021 at 15:38, 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl> wrote:

Overleg in de week van 16 augustus moet lukken. Ik ken het plan. Mag ik voorstellen om dat om 11.30 op 17 augustus te doen via Teams? Dan is er altijd overleg met de afdeling monumentenzorg (zie cc) van de gemeente er bij. Dat houdt de lijnen kort. Het hele voortraject zijn wij vanuit welstand niet bij betrokken; wij krijgen de welstandskaders mee en adviseren dan over het plan in het kader van het welstandsbeleid. In dit geval een cultuurhistorisch pand.
Als dit tijdstip past stuur ik een uitnodiging via teams.
Met vriendelijke groeten,

5.1.2e
5.1.2e

Het Oversticht

A 5.1.2e | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
Werkzaam op ma-di-woe-do
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 12:38
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,
Tot mijn grote verbazing heb ik vandaag vanuit de gemeente vernomen dat onze bouwaanvraag is afgekeurd door de welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e. In haar out-of-office werd jij genoemd als contactpersoon.
Er zijn een hoop zaken in dit advies waar ik erg verbaasd over ben omdat wij al meer dan een jaar geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.
Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.
Mijn voorkeur zou hebben om in de week van 16 Augustus een afspraak te plannen om dit door te nemen. Mocht dit echt gedaan moeten worden door 5.1.2e, dan graag het verzoek om als zij terug komt van vakantie direct een afspraak in te schieten zodat wij dit met haar kunnen bespreken.
Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.
Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!
Groeten,

5.1.2e
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e - 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 8/26/2021 1:10:50 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Fijn, bedankt voor de terugkoppeling 5.1.2e.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
5.1.2e

☎ 5.1.2e
@ 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 17:18
Aan: 5.1.2e - 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: FW: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,
Hieronder de terugkoppeling die 5.1.2e van het Oversticht aan 5.1.2e heeft gestuurd.
Wij zijn akkoord met het laatst ingediende plan.
@5.1.2e, ik heb onze taken in IJVI afgesloten.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 15:36
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e@bouwtektuur.nl>
Onderwerp: RE: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,
We hebben het aangepaste ontwerp ontvangen en vanmorgen besproken.
Over de hele linie waren we erg tevreden met de stappen die jullie hebben gemaakt in de aanpassingen.

mooi ontwerp hebben gemaakt met bescheiden opwippers die de karakteristiek van het pand en voor- en achterhuis goed behoudt. We zien de uitwerking graag tegemoet.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com>
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 09:28
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>
CC: Werf <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e@bouwtektuur.nl>
Onderwerp: Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Goedemorgen 5.1.2e & 5.1.2e,
Is mijn vorige mail juist aangekomen en kan deze morgen door jullie besproken worden of hebben jullie nog meer van mij nodig? Ik hoor het graag even!
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

On Thu, 19 Aug 2021 at 17:46, 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com> wrote:

> Hi All,
> In mijn laatste mail was ik iets te snel met verzenden... Bij deze nogmaals maar dan wat leesbaarder, excuus!
> Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegd is de nieuwe tekening. Zouden jullie hier een herzien advies op willen geven? Ik het ontwerp ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
> Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
> Met vriendelijke groet,
> 5.1.2e
>
> On Thu, 19 Aug 2021 at 17:35, 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com> wrote:
>
> > Hoi 5.1.2e & 5.1.2e,
> >
> > Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp nog eens herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback uiteindelijk en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegde tekening is de nieuwe tekening, zouden jullie willen hier een herzien advies op willen geven? Ik heb hem ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
> > Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
> > Ik hoor graag even of dit voor jullie genoeg is om dinsdag een nieuw advies op te kunnen stellen.
> > Groeten,
> > 5.1.2e
> >
> > On Tue, 3 Aug 2021 at 15:38, 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl> wrote:
> >
> > > Beste 5.1.2e,
> > > Overleg in de week van 16 augustus moet lukken. Ik ken het plan. Mag ik voorstellen om dat om 11.30 op 17 augustus te doen via Teams? Dan is er altijd overleg met de afdeling monumentenzorg (zie cc) van de gemeente er bij. Dat houdt de lijnen kort. Het hele voortraject zijn wij vanuit welstand niet bij betrokken; wij krijgen de welstandskaders mee en adviseren dan over het plan in het kader van het welstandsbeleid. In dit geval een cultuurhistorisch pand.
> > > Als dit tijdstip past stuur ik een uitnodiging via teams.
> > > Met vriendelijke groeten,
> > > 5.1.2e
> > > 5.1.2e
> > >
> > > 
> > >

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 12:38
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,

Tot mijn grote verbazing heb ik vandaag vanuit de gemeente vernomen dat onze bouwaanvraag is afgekeurd door de welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e. In haar out-of-office werd jij genoemd als contactpersoon.

Er zijn een hoop zaken in dit advies waar ik erg verbaasd over ben omdat wij al meer dan een jaar geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.

Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.

Mijn voorkeur zou hebben om in de week van 16 Augustus een afspraak te plannen om dit door te nemen. Mocht dit echt gedaan moeten worden door 5.1.2e, dan graag het verzoek om als zij terug komt van vakantie direct een afspraak in te schieten zodat wij dit met haar kunnen bespreken.

Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.

Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!

Groeten,

5.1.2e
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e "
Sent: 8/31/2021 7:45:34 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e ,
Bijgaand de reactie van 5.1.2e over het laatste bouwplan van de herfterlaan.
Ons advies:
De gebouwen op dit erf en hun ligging zijn cultuurhistorisch waardevol.
Landschappelijk waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet. Het erf is in zijn algemeenheid waardevol door de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter.
Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. De afzonderlijke gebouwen hebben waardevolle elementen zoals de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en de zijgevels, en het vrijwel gesloten dakvlak van de boerderij. Het gebruik als landschapswoning staat deze waarden niet in de weg als de karakteristieke bouwvolumes worden gerespecteerd en de gevels of daken zichtbaar vanaf de openbare weg hun karakteristiek blijven behouden.
Op de tekening van 19 augustus 2021 krijgt de rechter zijgevel een iets grotere dakverhoging aan de zijde van het woonhuisgedeelte en een kleine dakverhoging te grootte van een deurkozijn in het voormalige bedrijfsgedeelte. Verder is er een duidelijk onderscheid in gevelarchitectuur tussen het woon- en bedrijfsgedeelte.
De voorgevelindeling blijft intact en in de achtergevel blijven de baanderdeuren behouden. De verbouwing levert daarom geen onaanvaardbare aantasting van de cultuurhistorische waarde op. Wij adviseren daarom positief over deze aanvraag.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 15:36
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 5.1.2e | Bouwtektuur
Onderwerp: RE: Welstandsadvies Herfterlaan 30
Beste 5.1.2e ,
We hebben het aangepaste ontwerp ontvangen en vanmorgen besproken.
Over de hele linie waren we erg tevreden met de stappen die jullie hebben gemaakt in de aanpassingen.
Klein detail; in het aanzicht lijkt het kapje in de linkergevel in de nieuwe situatie hoger. Detail. Verder denk ik dat jullie een mooi ontwerp hebben gemaakt met bescheiden opwippers die de karakteristiek van het pand en voor- en achterhuis goed behoudt. We zien de uitwerking graag tegemoet.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 09:28
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>

Onderwerp: Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30
Goedemorgen 5.1.2e & 5.1.2e,
Is mijn vorige mail juist aangekomen en kan deze morgen door jullie besproken worden of hebben jullie nog meer van mij nodig? Ik hoor het graag even!
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

On Thu, 19 Aug 2021 at 17:46, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:

> Hi All,
> In mijn laatste mail was ik iets te snel met verzenden... Bij deze nogmaals maar dan wat leesbaarder, excuus!
> Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegd is de nieuwe tekening. Zouden jullie hier een herzien advies op willen geven? Ik het ontwerp ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
> Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
> Met vriendelijke groet,
> 5.1.2e
>
> On Thu, 19 Aug 2021 at 17:35, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:
>
> > Hoi 5.1.2e & 5.1.2e,
> >
> > Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp nog eens herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback uiteindelijk en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegde tekening is de nieuwe tekening, zouden jullie willen hier een herzien advies op willen geven? Ik heb hem ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
> > Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
> > Ik hoor graag even of dit voor jullie genoeg is om dinsdag een nieuw advies op te kunnen stellen.
> > Groeten,
> > 5.1.2e
> >
> > On Tue, 3 Aug 2021 at 15:38, 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl> wrote:
> >
> > > Beste 5.1.2e,
> > > Overleg in de week van 16 augustus moet lukken. Ik ken het plan. Mag ik voorstellen om dat om 11.30 op 17 augustus te doen via Teams? Dan is er altijd overleg met de afdeling monumentenzorg (zie cc) van de gemeente er bij. Dat houdt de lijnen kort. Het hele voortraject zijn wij vanuit welstand niet bij betrokken; wij krijgen de welstandskaders mee en adviseren dan over het plan in het kader van het welstandsbeleid. In dit geval een cultuurhistorisch pand.
> > > Als dit tijdstip past stuur ik een uitnodiging via teams.
> > > Met vriendelijke groeten,
> > > 5.1.2e
> > > 5.1.2e
> > >
> > > Het Oversticht
> > >
> > > 5.1.2e | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
> > > 5.1.2e | 5.1.2e
> > > 5.1.2e
> > > 5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 12:38
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,

Tot mijn grote verbazing heb ik vandaag vanuit de gemeente vernomen dat onze bouwaanvraag is afgekeurd door de welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e. In haar out-of-office werd jij genoemd als contactpersoon.

Er zijn een hoop zaken in dit advies waar ik erg verbaasd over ben omdat wij al meer dan een jaar geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.

Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.

Mijn voorkeur zou hebben om in de week van 16 Augustus een afspraak te plannen om dit door te nemen. Mocht dit echt gedaan moeten worden door 5.1.2e, dan graag het verzoek om als zij terug komt van vakantie direct een afspraak in te schieten zodat wij dit met haar kunnen bespreken.

Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.

Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!

Groeten,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 9/21/2021 2:44:04 PM
To: "5.1.2e - 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e - 5.1.2e " <5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: Herfterlaan 30 - terreininrichting

Dag 5.1.2e
De tekeningen die je als bijlagen bij het bericht hebt meegestuurd, zijn voor mij volledig nieuw.
Deze zijn – voor zover mij bekend – (nog) niet aan de orde geweest in een overleg met de welstands-/monumentencommissie of het moet in mijn vakantieperiode zijn geweest.
Het gaat met name om de gebruiksoppervlakten van de bijgebouwen.
Mogelijk dat dan 5.1.2e , 5.1.2e of 5.1.2e ermee annex zijn.
De behandelend ambtenaar van het bouwplan (opsplitsen tot 2 wooneenheden) bij Vergunningen is 5.1.2e .

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e - 5.1.2e [mailto:5.1.2e @zwolle.nl]
Verzonden: dinsdag 21 september 2021 12:51
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Herfterlaan 30 - terreininrichting
Urgentie: Hoog
Dag 5.1.2e ,
Ik mail jou even i.v.m. de afwezigheid van 5.1.2e . Ik ben betrokken bij het initiatief Herfterlaan 30.
Op dit moment ben ik bezig om de anterieure overeenkomst in het college te krijgen. De initiatiefnemer heeft de stukken van ons ontvangen om mee te lezen.
Nu krijg ik een mail terug waarin zij aangeven dat de terreininrichting (waarop ik akkoord heb gekregen) niet de juiste inrichting is. Hij stuurde mij een andere versie toe, die hij ook zo heeft laten meenemen in het concept bestemmingsplan.
Ik heb intern overleg gehad, want ik wil wel de juiste terreininrichting aanbieden bij het PFO en college.
De tekening die hij aanlevert (bijlage 1PerceelTekening.pdf) betreffen meer m2, dan dat ik op mijn tekening (bijlage terreininrichting 29-05-2020.pdf) heb staan. Er werd mij geadviseerd even te schakelen met 5.1.2e , zodat hij kan aangeven welke terreininrichting is goedgekeurd door Welstand en monumentenzorg.
5.1.2e heeft vakantie, vandaar dat ik dit aan jou stuur. Kan jij nagaan welke tekening destijds akkoord is bevonden door welstand en monumentenzorg?
Ik heb a.s. donderdag overleg hierover en wil proberen de vaart er een beetje in te houden, zodat het z.s.m. geagendeerd kan worden bij het college.
Ik hoor graag en als ik ergens anders moet zijn ook ��
Bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
5.1.2e

☎ 5.1.2e
@ 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e - 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 9/21/2021 10:50:46 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Herfterlaan 30 - terreininrichting

Dag 5.1.2e,
Ik mail jou even i.v.m. de afwezigheid van 5.1.2e. Ik ben betrokken bij het initiatief Herfterlaan 30.
Op dit moment ben ik bezig om de anterieure overeenkomst in het college te krijgen. De initiatiefnemer heeft de stukken van ons ontvangen om mee te lezen.
Nu krijg ik een mail terug waarin zij aangeven dat de terreininrichting (waarop ik akkoord heb gekregen) niet de juiste inrichting is. Hij stuurde mij een andere versie toe, die hij ook zo heeft laten meenemen in het concept bestemmingsplan.
Ik heb intern overleg gehad, want ik wil wel de juiste terreininrichting aanbieden bij het PFO en college.
De tekening die hij aanlevert (bijlage 1PerceelTekening.pdf) betreffen meer m2, dan dat ik op mijn tekening (bijlage terreininrichting 29-05-2020.pdf) heb staan. Er werd mij geadviseerd even te schakelen met 5.1.2e, zodat hij kan aangeven welke terreininrichting is goedgekeurd door Welstand en monumentenzorg.
5.1.2e heeft vakantie, vandaar dat ik dit aan jou stuur. Kan jij nagaan welke tekening destijds akkoord is bevonden door welstand en monumentenzorg?
Ik heb a.s. donderdag overleg hierover en wil proberen de vaart er een beetje in te houden, zodat het z.s.m. geagendeerd kan worden bij het college.
Ik hoor graag en als ik ergens anders moet zijn ook ��
Bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
5.1.2e

☎ 5.1.2e
@ 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 9/27/2021 5:03:46 PM
To: "Star - 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: 5.1.2e boerderij is gesloopt

Beste collega's,
Vanmiddag reed ik over de Herfterlaan en zag dat op het perceel Herfterlaan 30 flink gewerkt werd. De boerderij is gesloopt met uitzondering van de voorgevel en zover ik kon zien staat ook nog een zijgevel overeind. Zie bijgevoegde foto's

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

bericht

Zwolle

Publiekszaken
Fysieke Leefomgeving
Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 5.1.2e
Fax (038) 498 28 01
@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

PER GEWONE POST EN AANTEKENEN

Aan 5.1.2e en 5.1.2e
Herfterlaan 30
5.1.2e ZWOLLE

Ons kenmerk 0193ESUITE2187932021
Behandeld door 5.1.2e
Onderwerp Stilleggen bouwwerkzaamheden
Datum 11 oktober 2021

Geachte 5.1.2e Koster,

Op 7 oktober 2021 heeft een toezichthouder een bezoek gebracht aan het perceel Herfterlaan 30, kadastraal bekend onder nummer 173 sectie AB te Zwolle. De toezichthouder heeft geconstateerd dat u op het perceel Herfterlaan 30 begonnen bent met het bouwen van twee woningen. U heeft hier een omgevingsvergunning voor aangevraagd (kenmerk: 0193ESUITE1595102021.), maar wij hebben u (nog) geen omgevingsvergunning verleend.

De toezichthouder heeft 5.1.2e op 7 oktober 2021 opgedragen de bouwwerkzaamheden te staken totdat u beschikt over de vereiste omgevingsvergunning. Het onderhavige besluit is de schriftelijke bevestiging van die bouwstop.

Overtreding
U handelt in ieder geval in strijd met artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ingevolge dit artikel is het verboden zonder of in afwijking van een vereiste omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het (ver)bouwen van een bouwwerk. De nieuw te bouwen woningen voldoen niet aan de voorwaarden die in artikel 2 en 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) gesteld zijn om als omgevingsvergunningsvrije activiteit aangemerkt te kunnen worden. Wij zijn bevoegd om handhavend op te treden tegen de niet-vergunde bouw.

Bouwstop
Een bouwstop is gebaseerd op artikel 5.17 van de Wabo. Hierin is bepaald dat een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom kan inhouden dat het bouwen wordt gestaakt. Met deze brief bevestigen wij deze bouwstop ingevolge artikel 5:31 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wellicht ten overvloede wijzen wij u erop dat u met onmiddellijke ingang alle bouwwerkzaamheden moet staken. Om te bewerkstelligen dat u zich houdt aan deze bouwstop hebben wij tevens besloten u aan te schrijven met een last onder dwangsom.

Hieronder kunt u lezen hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en wat u moet doen om te voorkomen dat u aan de gemeente Zwolle een dwangsom verschuldigd wordt.

Juridisch kader
Op grond van artikel 5:2 Awb wordt onder een herstelsanctie onder andere verstaan: een bestuurlijke sanctie die strekt tot het voorkomen van herhaling van een overtreding. Onze bevoegdheid om bestuursdwang toe te passen is opgenomen in artikel 125 van de Gemeentewet. Artikel 5:32 Awb stelt dat wij bevoegd zijn om aan de overtreder, u in dit geval, in plaats van het toepassen van bestuursdwang een last onder dwangsom op te leggen. In het geval dat er feitelijk nog geen sprake zou zijn van een overtreding, maar wel een klaarblijkelijk gevaar daarvan dreigt, dan zijn wij op grond van artikel 5:7 Awb bevoegd om preventief een last onder dwangsom op te leggen om te voorkomen dat de illegale werkzaamheden feitelijk aanvangen.

Besluit
Naar aanleiding van de geconstateerde overtreding schrijven wij u aan om met onmiddellijke ingang, zolang de aan u opgelegde bouwstop van kracht is, geen verdere bouwwerkzaamheden meer zonder toereikende omgevingsvergunning op het perceel Herfterlaan 30, kadastraal bekend onder nummer 173 sectie AB te Zwolle te (laten) verrichten. Dit onder oplegging van een dwangsom van € 30.000,-- ineens, wanneer niet aan deze lastgeving wordt voldaan.

Feitelijk betekent dit besluit voor u dat als geconstateerd wordt dat er op welke wijze dan ook ter plaatse toch bouwwerkzaamheden zijn of worden verricht zonder een toereikende verleende omgevingsvergunning, u op dat moment van rechtswege een dwangsom van € 30.000,- verschuldigd bent.

Legalisering
In het geval dat er een omgevingsvergunning voor de bedoelde bouwwerkzaamheden verleend wordt, komen op dat moment de hierboven besproken bouwstop en de daaraan gekoppelde last onder dwangsom te vervallen.

Besluit geldt ook voor uw rechtsopvolgers
Dit besluit geldt ook voor uw eventuele rechtsopvolger en verdere rechtsopvolgers (artikel 5:18 van de Wabo). Als iemand anders uw taken in deze kwestie over neemt, is deze rechtsopvolger verplicht om dit besluit uit te voeren en als hij dat niet doet, wordt bij hem een dwangsom geïnd.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen
Een afschrift van dit besluit wordt opgenomen in het Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen- register. Wanneer dit besluit wordt opgeheven zal deze inschrijving worden verwijderd.

Slopen zonder sloopmelding
Volgens artikel 1.26, lid 1, Bouwbesluit 2012 is het verboden om zonder of in afwijking van een sloopmelding te slopen indien daarbij de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10m^3 zal bedragen. Naar redelijke inschatting is bij de sloop van een voormalig boerderij meer dan 10m^3 sloopafval ontstaan. Daarvoor had u een sloopmelding moeten aanvragen. U heeft geen sloopmelding aangevraagd voor de buitengevelconstructie van het bouwwerken daarmee is artikel 1.26, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 overtreden. Bij een volgende keer dient u een sloopmelding aan te vragen wanneer er asbest wordt verwijderd of wanneer er meer dan 10m^3 sloopafval ontstaat.

Bezwaar
Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt dan een bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Zorgt u er voor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Hoe maakt u bezwaar?
U kunt uw bezwaarschrift digitaal indienen. Op de website van de gemeente Zwolle www.zwolle.nl vindt u onder de knop E-loket het formulier "Bezwaar indienen". Daar treft u alle informatie aan. Voor het digitaal indienen van een bezwaarschrift heeft u een DigiD inlogcode nodig.

U kunt uw bezwaarschrift ook schriftelijk indienen. Uw bezwaarschrift richt u aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is Postbus 10007, 8000 GA Zwolle.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:
- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt

(u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen)
- de reden waarom u bezwaar maakt
- de datum en uw handtekening

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een volmacht mee.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen. U kunt dan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Zwolle-Lelystad vragen een voorlopige voorziening te treffen.
Dit kan alleen als u binnen de termijn een bezwaarschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Vragen?
Hebt u nog vragen over deze brief? Hiervoor kunt u bellen met 5.1.2e 5.1.2e via het telefoonnummer 5.1.2e , of 5.1.2e via het telefoonnummer 5.1.2e . Zij werken beide bij de afdeling Fysieke Leefomgeving.

Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,
5.1.2e

5.1.2e
afdelingshoofd Fysieke Leefomgeving












Wienerberger
Terca
Wienerberger
Terca




• www.avanderklogt.nl











Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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, 3, 4, 8, 9, 13

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 10/12/2021 8:59:13 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Afspraak Herfterlaan 30

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 11 oktober 2021 10:18
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e - 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Afspraak Herfterlaan 30

Goedemorgen,
Ter info een memo van 5.1.2e over de door haar beleefde contacten/voortgang.
Vanmiddag spreek ik haar en zal daarna ook intern eea verder terugkoppelen.
Groet
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>
Verzonden: zondag 10 oktober 2021 19:30
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Afspraak Herfterlaan 30

Van: 5.1.2e [mailto:5.1.2e @home.nl]
Verzonden: zondag 10 oktober 2021 19:26
Aan: '5.1.2e '
CC: '5.1.2e @home.nl'; '5.1.2e (5.1.2e @home.nl)'; '5.1.2e '
Onderwerp: RE: Afspraak Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e ,
Hierbij bevestig ik dat wij de afspraak die we voor woensdag 13 oktober gemaakt hadden, verplaatst hebben naar maandag 11 oktober. (zoals telefonisch besproken)
Bij deze ontmoeting is ook 5.1.2e aanwezig. Hij is de vader van 5.1.2e (contactpersoon voor gemeente). Echter 5.1.2e is voor werkzaamheden 5.1.2e .
5.1.2e is volledig op de hoogte van alle ins/outs, en erg betrokken bij project Herfterlaan 30.
Aan de telefoon vroeg je of ik al wat op de mail kon zetten. Het is gelukt om een historisch overzicht te maken. Dit document voeg ik bij deze mail toe.
Tot maandag aan de Herfterlaan 30
Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e [mailto:5.1.2e @zwolle.nl]
Verzonden: vrijdag 8 oktober 2021 17:26
Aan: 5.1.2e @home.nl
Onderwerp: Afspraak Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e ,
Zoals wij samen net hebben besproken kom ik aanstaande woensdag naar u toe om nader kennis te maken en door te praten over uw plan voor het perceel Herfterlaan 30.
Rond 16.00 uur ben ik bij u. Begin volgende week probeer ik diverse collega's die betrokken zijn bij de planvorming voor uw perceel nog te spreken om wat meer achtergrond informatie te krijgen. Mogelijk komt 5.1.2e 5.1.2e (projectleider) met mij mee.
Ik vertrouw er op dat wij in het gesprek van volgende week een goede basis kunnen leggen voor het vervolg.
Graag tot volgende week woensdag,
Met vriendelijke groet,
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Zwolle

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 10/12/2021 8:58:27 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Gesprek en voortgang / oplossingsrichting plan Herfterlaan 30

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 11 oktober 2021 20:33
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: Gesprek en voortgang / oplossingsrichting plan Herfterlaan 30

Beste allemaal,

Zoals jullie weten is afgelopen week het eea te doen geweest over de planvorming rond de Herfterlaan 30 en de bouwstop die is opgelegd vanwege bouwen zonder vergunning. Vanmiddag ben ik op de locatie geweest en uitgebreid gesproken met 5.1.2e en 5.1.2e). Het was een open en constructief gesprek, waarbij ik goed heb geluisterd naar het relaas van 5.1.2e en 5.1.2e . Daarbij heb ik ook een aantal zaken in perspectief geplaatst zoals dat vanuit de Zwolse organisatie is beleefd. Gezien het korte tijdsbestek tussen het contact van vrijdag, het feitenoverzicht dat ik zondagavond heb ontvangen en het gesprek van vanmiddag, was het voor mij nog niet mogelijk inhoudelijk te reageren. Daar was begrip voor.

Los van inhoudelijke evt vraagstukken, heb ik wel het beeld gekregen dat het planproces “op z’n zachtst gezegd” niet soepel is geweest (veel wisselingen en verschillende tijdpaden afgegeven) en ook zeker niet altijd eenduidig/consistent en pro-actief is gereageerd. Ik besef dat dit altijd 2 kanten heeft. Tegelijkertijd zie ik dat er momenteel een serieus huisvestings- en financieel probleem is ontstaan voor de aanvraagster/eigenaar. Van haar en haar adviseur begrijp ik dat alle stukken beschikbaar zijn gesteld en dat het nu gaat om een voortvarend planproces en besluitvorming. Liefst wil men de afspraken met de aannemer nakomen en komende weken het werk hervatten.

Het is noodzakelijk om op korte termijn (deze week) scherp door te nemen welke opties bespreekbaar zijn, waarbij jullie expertise en inzet essentieel zijn. Evt meerdere scenario’s op tafel en vervolgens een richting uitzetten. Natuurlijk hoort hier een bestuurlijke afstemming bij.

Ik heb toegezegd dat ik eind van de week weer contact met 5.1.2e heb en een helder beeld probeer te schetsen van het vervolg.

@5.1.2e , wil jij een overleg te plannen en ik vertrouw er op dat als hier en daar wat moet worden geschoven in agenda’s, daar ruimte voor wordt gemaakt zodat we effectief kunnen overleggen.

Tot zover,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

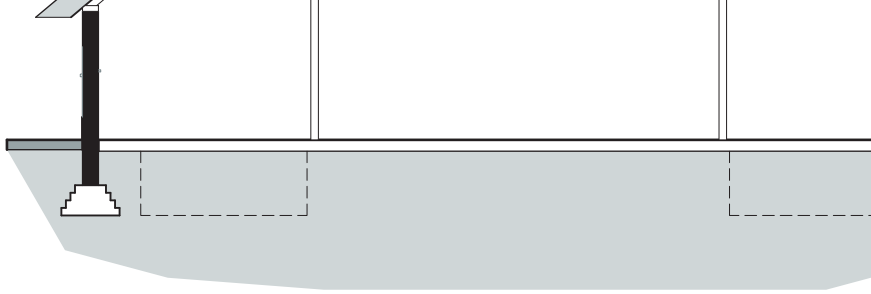
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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



Raamkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Ramen:	hout	antraciet
Deurkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Deuren:	hout	antraciet
Boeidelen:	zink	zink
Dakbedekking hellend:	dakpannen	antraciet
Dakbedekking plat:	epdm	zwart
Luiken:	hout	donkergrijs



Doorsnede A-A bestaand



Constructie: volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

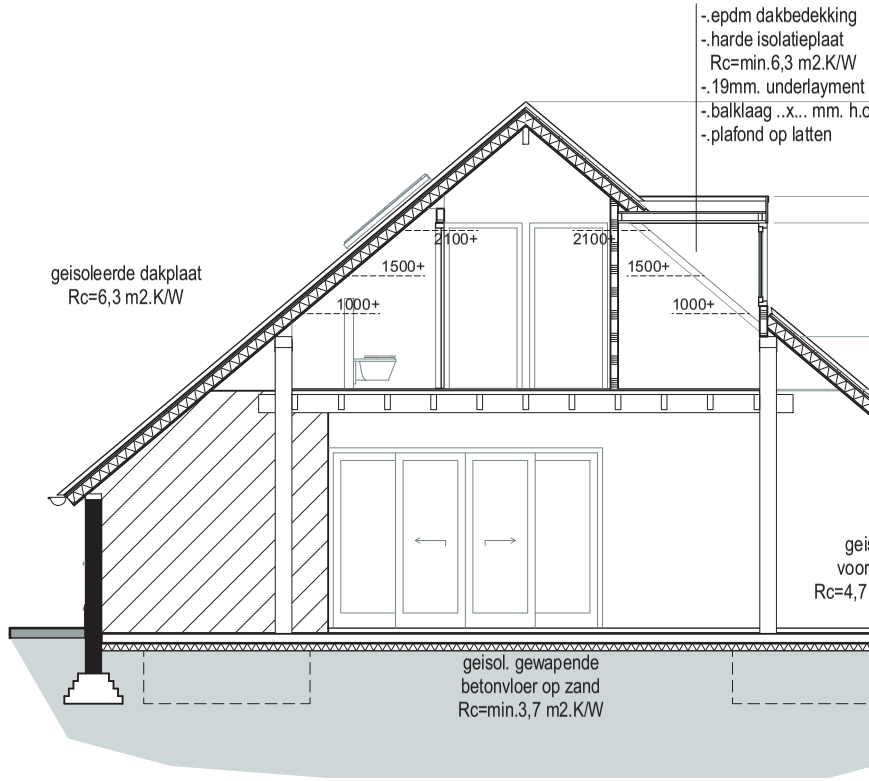
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:



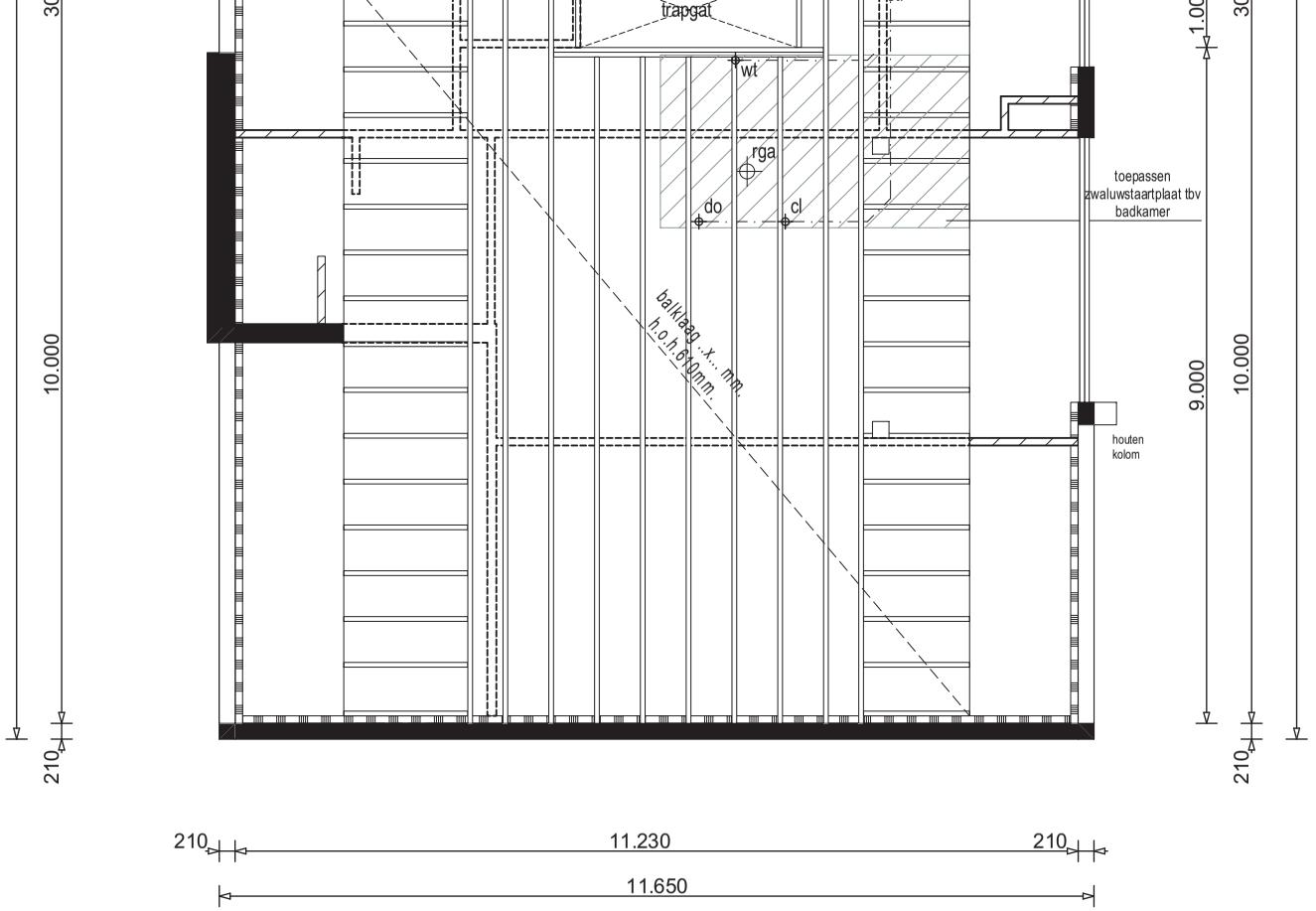
Doorsnede A-A gewijzigd

ning constructeur!!

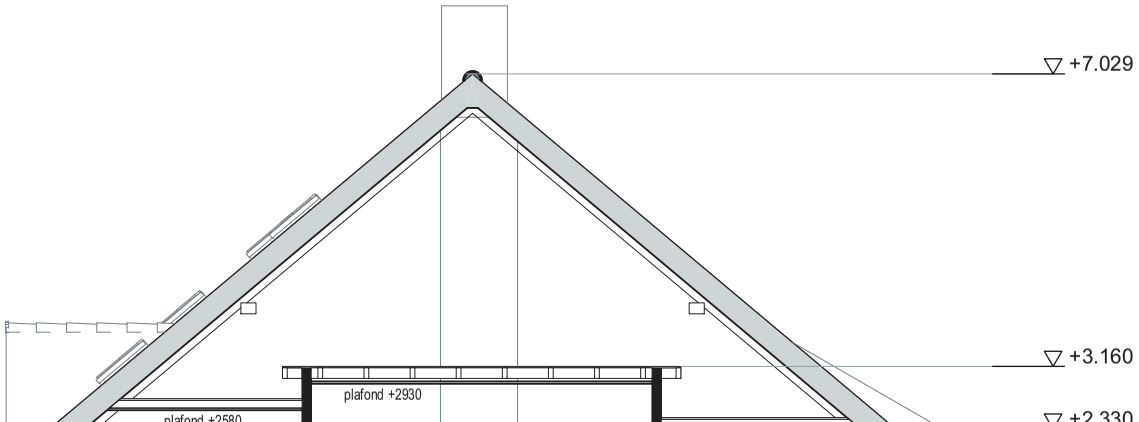
aangegeven maatvoering van

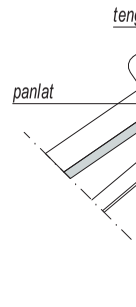
onstructies zonodig aanpassen

constructeur!!



Verdiepingsvloer







Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6476425
Aanvraagnaam	Herbouw van oude boerderij te Zwolle
Uw referentiecode	19-176
Ingediend op	28-10-2021
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Herbouw van oude boerderij a.d. Herfterlaan 30 te Zwolle.
Opmerking	Gaarne legeskosten factureren naar opdrachtgever c.q. aanvrager.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	n.v.t.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	n.v.t.

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Zwolle
Bezoekadres:	Lübeckplein 2 8017 JZ Zwolle
Postadres:	Postbus 10007 8000 GA Zwolle
Telefoonnummer:	14038
Faxnummer:	5.1.2e
E-mailadres:	5.1.2e @zwolle.nl
Website:	www.zwolle.nl
Contactpersoon:	afdeling Vergunningen
Bereikbaar op:	werkdagen 9:00 - 17:00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Kosten



Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	☐ Man ☑ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	G.
Voorvoegsels	-
Achternaam	5.1.2e

2 Verblijfsadres

Postcode	5.1.2e
Huisnummer	30
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Herfterlaan
Woonplaats	Zwolle

3 Correspondentieadres

Adres	Herfterlaan 30
	5.1.2e Zwolle

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	5.1.2e
E-mailadres	5.1.2e @home.nl



Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	82399522
Vestigingsnummer	000029493242
(Statutaire) naam	Bouwtektuur
Handelsnaam	Bouwtektuur

2 Contactpersoon

Geslacht	☑ Man ☐ Vrouw
Voorletters	B.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Rienties
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	5.1.2e
Huisnummer	26
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Wanne5.1.2e
Woonplaats	Dalfsen

4 Correspondentieadres

Adres	5.1.2e
	5.1.2e Dalfsen

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	5.1.2e
Faxnummer	-
E-mailadres	5.1.2e@bouwtektuur.nl

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring	☑ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.



Locatie

1 Adres

Postcode	8026RB
Huisnummer	30
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Herfterlaan
Plaatsnaam	Zwolle
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☑ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☐ Anders

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	n.v.t.



Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☑ Ja ☐ Nee
Voor welke functie wordt de woning gebouwd?	☑ Eigen bewoning ☐ Zorgwoning ☐ Anders
Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?	☑ Ja ☐ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☑ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Herbouw van de oude boerderij op bestaande fundatie.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1134
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1153

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	326
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	214

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0
Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	1
Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?	☑ Ja ☐ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	baksteen	rood-bruin
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	zink	zink
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	hout	antraciet/wit
- Ramen	hout	antraciet
- Deuren	hout	antraciet
- Luiken	hout	donkergrijs
Dakgoten en boeidelen	zink	zink
Dakbedekking	pannen/epdm	antraciet/zwart

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
BBSL-_19-176_pdf	BBSL- 19-176.pdf	Gezondheid	28-10-2021	In behandeling
SPUI_-_19-176_pdf	SPUI - 19-176.pdf	Gezondheid	28-10-2021	In behandeling
19-176-01_[redacted]_28--10-2021_pdf	19-176-01 5.1.2e 28-10-2021.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	28-10-2021	In behandeling
19-176-02_[redacted]_28--10-2021_pdf	19-176-02 5.1.2e 28-10-2021.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	28-10-2021	In behandeling



Kosten

Bouwen

Woning bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in euro's (exclusief BTW)? 5.1.2f

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten voor het totale project in euro's (exclusief BTW)? 5.1.2f

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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, 5, 6, 12
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentieg evoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	13

From: "5.1.2e "
Sent: 11/8/2021 1:47:52 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: Bestemmingsplan Buitengebied, Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e ,
Dat is prima wat mij betreft.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 8 november 2021 13:31
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Bestemmingsplan Buitengebied, Herfterlaan 30

5.1.2e ,
Zie onderstaande vraag van 5.1.2e m.b.t. Herfterlaan 30.
5.2
Graag ook jou mening.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e [mailto:5.1.2e @zwolle.nl]
Verzonden: maandag 8 november 2021 13:28

Onderwerp: FW: Bestemmingsplan Buitengebied, Herfterlaan 30
Dag 5.1.2e ,
Hierbij een nieuw voorstel voor Herfterlaan 30. Moeten we het ook even aan 5.1.2e voorleggen nu wel heel specifiek het cultuurhistorische aspect naar voren komt?
Natuurlijk ook benieuwd wat jij er van vindt.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
☎ : 5.1.2e / 5.1.2e (5.1.2e)


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>
Verzonden: maandag 8 november 2021 08:59
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: Star - 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e @gmail.com; 5.1.2e <5.1.2e @home.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Bestemmingsplan Buitengebied, Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e ,

Dank voor je uitvoerige antwoord, ik zal mij alvast zetten aan de nieuwe opgave van wijzigingen.

Omdat het piece de resistance de hooiberg doorwerkt in delen van het plan zal ik weer een versie aanbieden als we daarover uitsluitsel hebben. Ten aanzien van de hooiberg hieronder nog een poging;

Wij zullen dus iets moeten met het feit dat de hooiberg als volume waardevol wordt gezien. Wij zien dat anders, meer objectief en bouwkundig. In ieder geval de wanden en draagconstructie zijn totaal verrot een aantal dakplaten is op. Als geheel is, als je er fysiek naast en op het erf staat (ultimo zou een bezoekje op locatie van een delegatie wellicht dienstig zijn), de verhouding qua volume en ruimtebeslag op het erf ten opzichte van de boerderij naar onze smaak nog al buiten proportie. Het is ook niet een originele hooiberg met op hoogte te stellen dak zoals je die hier in de omgeving veel ziet. Maar goed, we willen verder, we zien we nog twee mogelijke opties;

1. We vervangen de verrotte draagconstructie voor palen en laten het geheel op de huidige plaats staan (zie bijlage voor sfeerbeeld). Zo blijft het erfensemble in stand en blijven er zichtlijnen op de achtergelegen natuur. Als constructie met dichte wanden is dat niet haalbaar, omdat het zicht vanuit- en lichtinval in- de toekomstige woonkamer van woning 2 dan wordt ontnomen. De 60m2 hooiberg staat immers op slechts 3,5 meter van de achtergevel.

In dat geval zouden we de m2 niet mee willen laten tellen in de m2 voor bijgebouwen. We zouden in de regels kunnen vastleggen; max 275m2 bijgebouw, mits de overkapping van de hooiberg in zijn huidige vorm en volume blijft bestaan. Omdat we van een totaal van 375m2 aan rotte bijgebouwen komen realiseren we zo toch een significante vermindering van ruimtebeslag en een kwaliteitsimpuls op het erf.

2. We verplaatsen de kapconstructie in zijn huidige vorm en omvang plm 5 meter, meer naar achter op het erf (grofweg op de plaats van de kalverstal) en herbouwen de wanden. De ruimte wordt dan gebruikt als schuur / stal / berging, als onderdeel van het totaal van 290m2 aan bijgebouw. Dan wijzigt het erfensemble maar blijft het karakter behouden, is er een reductie van het aantal m2 bijgebouw en is er sprake van de gewenste kwaliteitsimpuls.

hebben stuur ik een bijgewerkte PDF.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Op 5 november 2021 om 10:01 schreef "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>:

Dag 5.1.2e,

In reactie op jouw mail van 1 november hierbij de opmerkingen.

Terreininrichting:

We zijn verheugd om te zien dat jullie de plannen terug hebben gebracht naar 290 m2. Met de uitwerking kunnen we echter (nog) niet instemmen.

We snappen dat de hooiberg aangepast dient te worden maar ook hier staat, net als de woonboerderij, de cultuurhistorische waarde bovenaan. In de beschrijving staat nadrukkelijk dat de hooiberg waardevol is als volume dan moet dat volume ook overeind blijven en niet met 1/3 terug worden gebracht. In een omvang van 40 m2 is het niet meer te herkennen als hooiberg zoals beschreven wordt. We gaan dus niet akkoord met het terugbrengen van de omvang van de hooiberg. We zien graag een andere oplossing tegemoet. Dit aspect is niet hieronder nogmaals opgenomen maar heeft natuurlijk zijn doorwerking in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan:

Toelichting

- Paragraaf 1.3: dit heb ik de vorige keer niet gemeld omdat ik het mij niet zo snel realiseerde maar dit het perceel Herfterlaan 30 maakt geen onderdeel uit van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Herfte, Wijthmen, cultuurhistorie. In dat bestemmingsplan zijn immers niet de agrarische percelen meegenomen. We leggen in dit bestemmingsplan weliswaar wel een cultuurhistorische waarde op maar het maakt geen onderdeel uit van het voorontwerp. Dit moet dus hieruit.
- Paragraaf 2.3: hier staat een doorwerking van paragraaf 1.3: *Ten behoeve van het vastleggen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en locaties heeft de gemeente Zwolle het paraplubestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie' vastgesteld. Het perceel Herfterlaan 30 staat op deze lijst, zo is hierna zichtbaar gemaakt.* Dit vervangen door: Het perceel Herfterlaan 30 staat op een lijst met cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en locaties, zo is hierna zichtbaar gemaakt.
- Paragraaf 3.1 / 3.1.1: als je toch bezig bent, de kopjes hiervan zijn versprongen.
- Paragraaf 3.3: verwijzing naar paragraaf 1.3 eruit (zie hiervoor). De verwijzing naar de figuren op bladzijde 28 en 29 klopt niet meer. "Door het erf in te richten zoals beoogd wordt dus in voldoende mate rekening gehouden met de bestaande cultuurhistorische waarden zoals genoemd in het parapluplan": zoals genoemd in het parapluplan er uit halen. Slotzin paragraaf 1.3 hier opnemen: *Voor nummer 30 is een Waarde – Cultuurhistorie opgenomen op de verbeelding en zijn er regels voor opgenomen. Op die wijze wordt zorggedragen voor voldoende bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed.*

Regels

- Artikel 1: karakteristieke bedrijfswoning is goed opgenomen maar dat dient niet als artikel 1.13.1 te worden opgenomen maar als artikel 1.44 (en de rest erna vernummeren naar 1.45 en zo verder).
- In artikel 3.1 lid c staat "specifieke vorm van wonen-voormalige bedrijfswoning" geheel overbodig, verwijderen dus.
- In de vorige mail stond dat artikel 3.2.1 lid c specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning tussen aanhalingstekens moet worden geplaatst. Dat moet echter artikel 3.2.1 lid b zijn.
- Als de kruisverwijzing van artikel 3.2.3 goed werkt dan wordt dat nu artikel 1.57 als gevolg van de eerste opmerking van de regels.
- Artikel 3.6.1 lid a is op zich goed verbeterd maar doordat artikel 3.5 is opgesplitst moet dit de verwijzing zijn naar artikel 3.5.1 (i.p.v. 3.5) en dit geldt dan voor heel artikel 3.6.1.
- De opmaak van de regels is her en der voor verbetering vatbaar bijvoorbeeld bij artikel 6 staat er een 5 in de zijlijn.

gevoegd.

Verbeelding

- Deze zit niet bij de stukken.

Voor aanlevering richting wethoudersoverleg en het college kan worden volstaan met een pdf. Voor de terinzage legging is te zijner tijd een digitale set benodigd.

Mocht je nog vragen hebbe, neem dan gerust contact met mij op.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

☎ : 5.1.2e / 5.1.2e (5.1.2e)


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4
Wet open overheid	Art. 5.2	Persoonlijke beleidsopvattingen	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 11/15/2021 8:19:31 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Herfterlaan 30

Dag,

Vanmiddag graag even korte afstemming over de Herfterlaan 30.
Lijkt mij goed dat we elkaar even weer bijpraten over hoe het nu loopt en wat nog nodig is.

Gr. 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 11/15/2021 3:19:44 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Subject: Herfterlaan 30

Hallo allemaal,
Er wordt voor aanstaande donderdag een afspraak ingepland met de familie 5.1.2e en hun gemachtigde om het een en ander te bespreken over de stand van zaken met betrekking tot de Herfterlaan 30.
De ingediende aanvraag voor het herbouwen van de boerderij (zaak 0193ESUITE2351552021) bevat een tekening die sterk afwijkt van de door jullie goedgekeurde tekening.
Graag zou ik ter voorbereiding van het gesprek van jullie willen weten of er aspecten zijn vanuit de nieuwe tekening die denkbaar zijn ten opzichte van het goedgekeurde ontwerp d.d. 19-08-2021

- Dakpannen i.p.v. riet?
- Dakkapellen?
- De glazenpui in de rechterzijgevel?

Als voorbeelden heeft de familie 5.1.2e (5.1.2e) en 5.1.2e (5.1.2e). Bij de 5.1.2e heeft de architect de pui aangemerkt als geen onderdeel van de vergunning, deze is onder de noemer vergunningvrij uitgevoerd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Sent: 11/15/2021 1:15:41 PM
To: 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e ,
Hebben er überhaupt aspecten uit het nieuwe plan een kans van slagen?
Zoals de dakpannen i.p.v. riet?
Of die gevel aan de rechterzijgevel? Het aangedragen voorbeeld van de 5.1.2e
De gemachtigde of aanvrager gaat hier natuurlijk vragen over stellen en dan ben ik alvast een beetje voorbereid.
Groeten 5.1.2e
-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 15 november 2021 13:45
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Geweigerd: Herfterlaan 30
Tijd: maandag 15 november 2021 15:30-16:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams
Helaas kan ik niet bij de vergadering aanwezig zijn.
Na in overleg met de welstandscommissie een aangepast plan te hebben ingediend dat kon worden vergund(zie onderstaande tekening 19-08 2021), is er door de aanvrager nu een nieuw plan ingediend dat op geen enkele manier rekening houdt met de opmerkingen die destijds zijn gemaakt. Het nieuwe plan is niet kansrijk. Het lijkt mij verstandig dat de aanvrager het onderstaande plan indient.

Woning wordt gebouwd in particulier
opdrachtgeverschap als bedoeld in artikel 1.1.1
van het Besluit ruimtelijke ordening.

Revisie F:	
Revisie E:	
Revisie D:	*19.08.2021*
Revisie C:	*24.11.2020*
Revisie B:	*13.10.2020*
Revisie A:	*18.09.2020*
Datum:	*09.09.2020*

Projectleider:
5.1.2e
Tel: 5.1.2e

Getekend:
5.1.2e
Tel: 5.1.2e

Project

Bedrijfswoning herbestemmen tot Plattelandswoning

a.d. Herfterlaan 30 - 5.1.2e *Zwolle*

Opdrachtgever:

5.1.2e
Herfterlaan 30
5.1.2e *Zwolle*
tel: 5.1.2e

Werknr: 5.1.2e

Schaal 1:100





Voorgevel bestaand



Rechtergevel bestaand

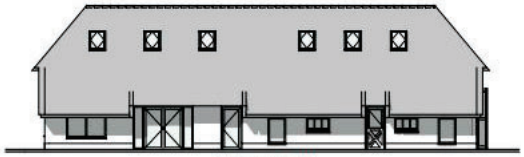


Achtergevel bestaand





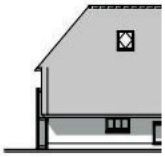
Voorgevel gewijzigd



Rechtergevel gewijzigd



Achtergevel gewijzigd







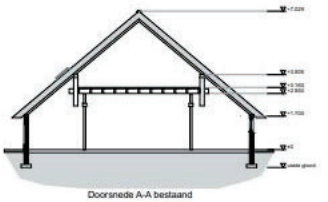




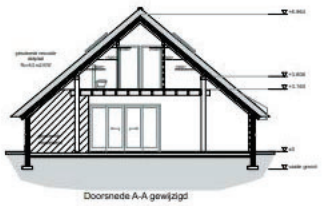
Materiaal / kleurenrenvooi

Constructie:

Verhoute:



Doorsnede A-A bestaand

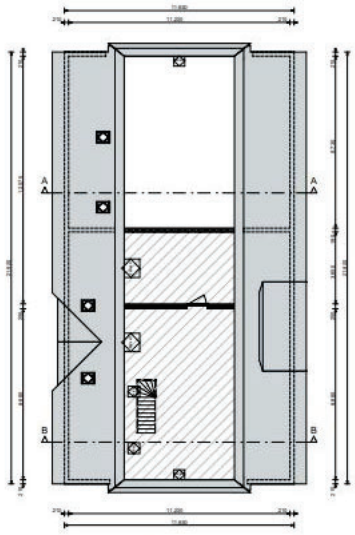


Doorsnede A-A gewijzigd



Kelder bestaand

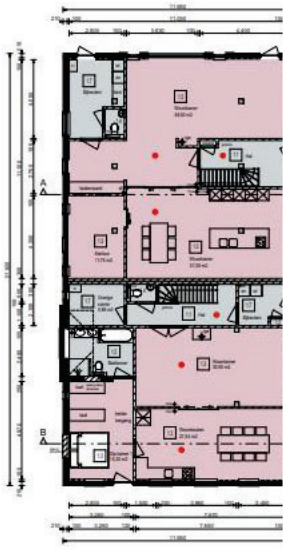
Begane grond bestaand



1e verdieping bestaand



Kelder gewijzigd



Begane grond gewijzigd

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: [redacted] - [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Sent: 11/15/2021 12:55:20 PM
To: [redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Herfterlaan 30

Dag [redacted],
Dank voor je mail. Ik bespreek het straks met [redacted] en [redacted]. Verwacht dat we van de week even een fysiek overleg plannen met initiatiefnemers om de neus weer dezelfde kant op te krijgen.



[redacted]
[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
[redacted]

☎[redacted]
@[redacted]@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 15 november 2021 13:45
Aan: [redacted] - [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Geweigerd: Herfterlaan 30
Tijd: maandag 15 november 2021 15:30-16:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams
Helaas kan ik niet bij de vergadering aanwezig zijn.
Na in overleg met de welstandscommissie een aangepast plan te hebben ingediend dat kon worden vergund(zie onderstaande tekening 19-08 2021), is er door de aanvrager nu een nieuw plan ingediend dat op geen enkele manier rekening houdt met de opmerkingen die destijds zijn gemaakt. Het nieuwe plan is niet kansrijk. Het lijkt mij verstandig dat de aanvrager het onderstaande plan indient.

Woning wordt gebouwd in particulier
opdrachtgeverschap als bedoeld in artikel 1.1.1
van het Besluit ruimtelijke ordening.

Revisie F:	
Revisie E:	
Revisie D:	*19.08.2021*
Revisie C:	*24.11.2020*
Revisie B:	*13.10.2020*
Revisie A:	*18.09.2020*
Datum:	*09.09.2020*

Projectleider:
5.1.2e
Tel: 5.1.2e

Getekend:
5.1.2e
Tel: 5.1.2e

Project

Bedrijfswoning herbestemmen tot Plattelandswoning

a.d. Herfterlaan 30 - 5.1.2e *Zwolle*

Opdrachtgever:

5.1.2e
Herfterlaan 30
5.1.2e *Zwolle*
tel: 5.1.2e

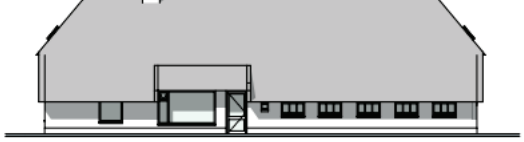
Werknr: 5.1.2e

Schaal 1:100





Voorgevel bestaand



Rechtergevel bestaand

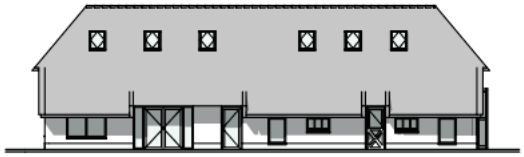


Achtergevel bestaand





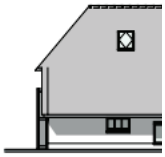
Voorgevel gewijzigd



Rechtergevel gewijzigd



Achtergevel gewijzigd







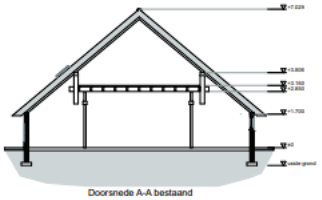




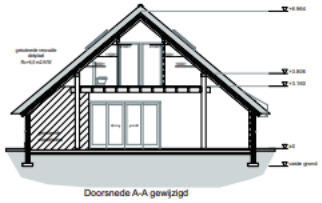
Materiaal / kleurenrenvooi

Constructie:

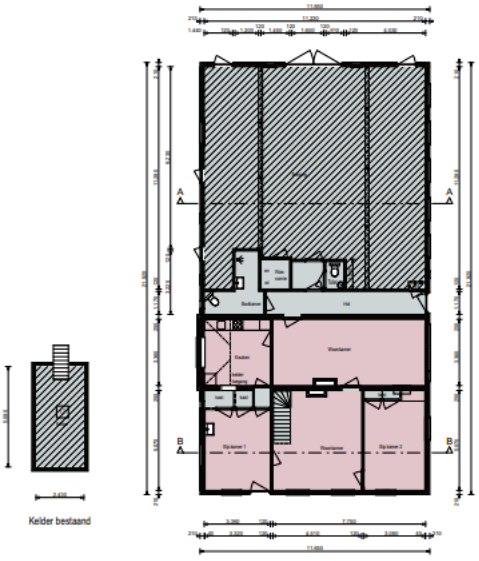
Verhouw:



Doorsnede A-A bestaand

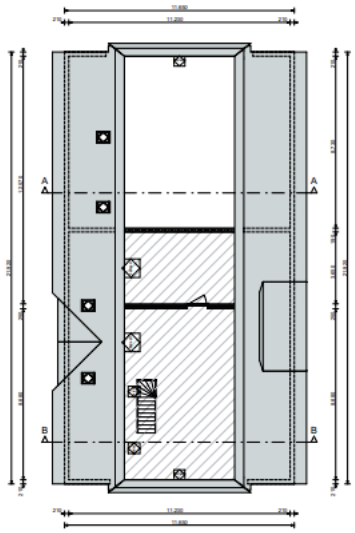


Doorsnede A-A gewijzigd



Kelder bestaand

Begane grond bestaand

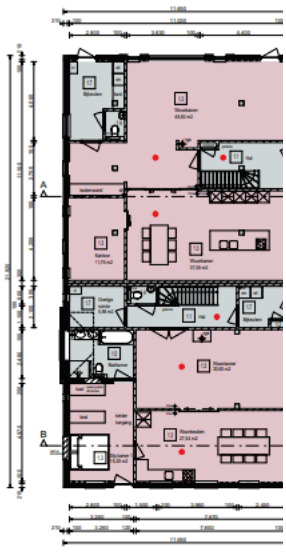


1e verdieping bestaand



Ranvooi brandveiligheid

Kelder gewijzigd



Begane grond gewijzigd

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Sent: 11/15/2021 1:57:04 PM
To: [redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Herfterlaan 30

Ik heb even zitten zoeken. Het voorbeeld betreft [redacted] en die zijgevel is geen onderdeel geweest van de verleende omgevingsvergunning zie ik nu

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 15 november 2021 14:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30
Hallo [redacted],
Hebben er überhaupt aspecten uit het nieuwe plan een kans van slagen?
Zoals de dakpannen i.p.v. riet?
Of die gevel aan de rechterzijgevel? Het aangedragen voorbeeld van de [redacted]
De gemachtigde of aanvrager gaat hier natuurlijk vragen over stellen en dan ben ik alvast een beetje voorbereid.
Groeten [redacted]
-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 15 november 2021 13:45
Aan: Star - [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Geweigerd: Herfterlaan 30
Tijd: maandag 15 november 2021 15:30-16:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams
Helaas kan ik niet bij de vergadering aanwezig zijn.
Na in overleg met de welstandscommissie een aangepast plan te hebben ingediend dat kon worden vergund(zie onderstaande tekening 19-08 2021), is er door de aanvrager nu een nieuw plan ingediend dat op geen enkele manier rekening houdt met de opmerkingen die destijds zijn gemaakt. Het nieuwe plan is niet kansrijk. Het lijkt mij verstandig dat de aanvrager het onderstaande plan indient.

Woning wordt gebouwd in particulier
opdrachtgeverschap als bedoeld in artikel 1.1.1
van het Besluit ruimtelijke ordening.

Revisie F:	
Revisie E:	
Revisie D:	*19.08.2021*
Revisie C:	*24.11.2020*
Revisie B:	*13.10.2020*
Revisie A:	*18.09.2020*
Datum:	*09.09.2020*

Projectleider:
5.1.2e
Tel: 5.1.2e

Getekend:
5.1.2e
Tel: 5.1.2e

Project

Bedrijfswoning herbestemmen tot Plattelandswoning

a.d. Herfterlaan 30 - 5.1.2e *Zwolle*

Opdrachtgever:

5.1.2e
Herfterlaan 30
5.1.2e *Zwolle*
tel: 5.1.2e

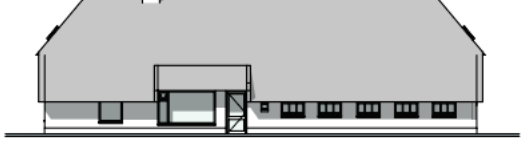
Werknr: 5.1.2e

Schaal 1:100





Voorgevel bestaand



Rechtergevel bestaand

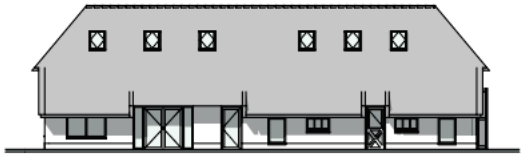


Achtergevel bestaand





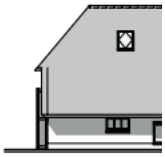
Voorgevel gewijzigd



Rechtergevel gewijzigd



Achtergevel gewijzigd

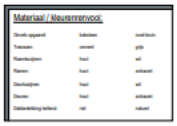






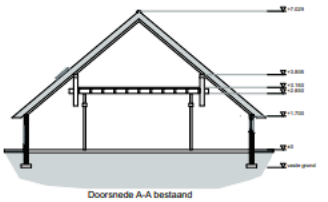




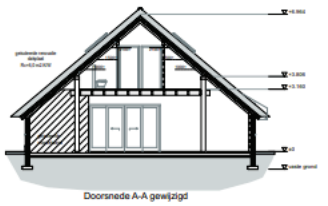




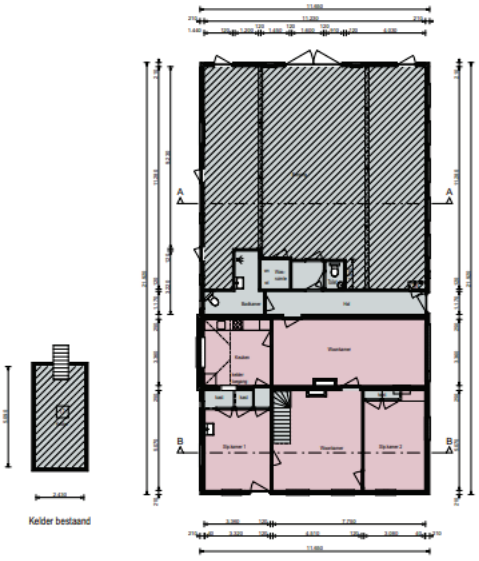




Doorsnede A-A bestaand

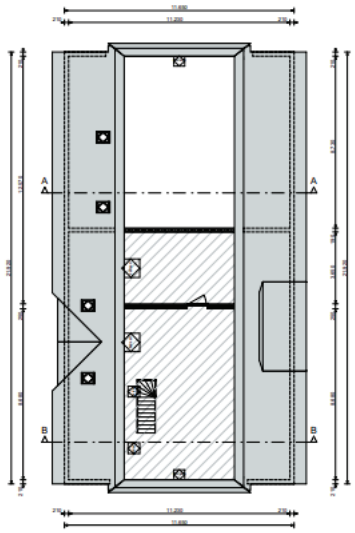


Doorsnede A-A gewijzigd



Kelder bestaand

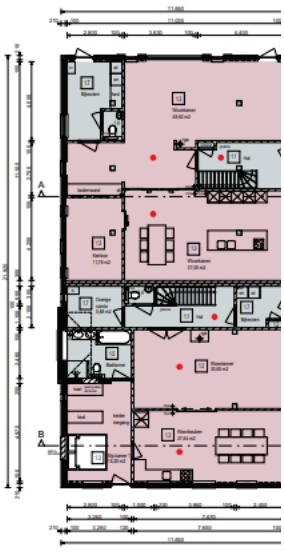
Begane grond bestaand



1e verdieping bestaand



Kelder gewijzigd



Begane grond gewijzigd

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 11/15/2021 7:43:58 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Re: Voortgang Herfterlaan 30

Hoi 5.1.2e e.a.

Dank voor jouw toelichting op de reactie van 5.1.2e , waarbij je zijn mail in een perspectief zet. Goed dat jullie ook echt deze week met elkaar om tafel zitten, om zo de vermeende onduidelijkheden/inconsistenties weg te nemen. Vaak blijkt dat een goed gesprek toch nodig is om samen weer stappen te zetten.

Willen jullie in het overleg ook helder de planning bespreken? Graag een open gesprek uitgaande van een reeel en optimaal proces en tevens aangeven wat de onzekerheden/afhankelijkheden zijn.

Ik hoor graag hoe het gesprek donderdag is verlopen!

Groet,

5.1.2e

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: Monday, November 15, 2021 9:10:43 AM
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Voortgang Herfterlaan 30

Goedemorgen,
Ik richt deze mail even alleen aan jullie om te overleggen hoe te reageren op de mail van 5.1.2e en ik neem 5.1.2e ook even mee in het verhaal.
De familie slopen de bestaande boerderij en gooien de eerder door welstand en monumentenzorg goedgekeurde plannen compleet overhoop en nu worden wij aangewezen als de boosdoener.

De bestaande boerderij was bijvoorbeeld voorzien van riet en het nieuwe plan is voor zien van dakpannen en twee flinke dakkapellen. Ik had donderdag 5.1.2e aan de telefoon en hij liet al doorschemeren dan ze niet erg enthousiast waren over het huidige ontwerp. Vrijdag had ik de gemachtigde 5.1.2e aan de telefoon en ik heb hem toen laten doorschemeren dat er mogelijk een negatief welstandsadvies komt, maar dat we even moeten afwachten wat er exact in het advies staat om te kijken hoe en wat. Dat allemaal nog los van een mogelijk negatief advies van - alweer een nieuwe-; de monumentencommissie, zoals in de mail van 5.1.2e valt te lezen. Ik ken de rol van deze commissie nog niet, ik kan daarnaar slechts gissen. Ik weet niet over welke mail hij het heeft, ik heb alleen telefonisch contact had met 5.1.2e .

Tevens had ik het advies van infra binnen, een standaard advies verzoek wat bij praktisch elk bouwplan wordt uitgezet. Dit advies plus de bijlage over infiltratie en parkeerberekening heb ik wel naar 5.1.2e gemaild.
Doordat ze van riet naar een dakpannen gaan, wordt er een goot toegepast. In Zwolle mag er geen regenwaterafvoer worden aangesloten op het rioleringssysteem voor vuilwater, dus zal dat moeten worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Voor wat betreft parkeren, hoeven ze alleen maar op de situatietekening aan te geven dat er parkeergelegenheid is op eigen terrein. Dit zijn twee punten waar bouwtektuur mee bekend is als vereisten vanuit de Zwolle vanuit alle andere bouwplannen die ze hebben gedaan in Zwolle.
Dat 5.1.2e begint te razen over een nieuwe ster aan het front en over nieuwe eisen rondom de aan te leveren gegevens heeft puur te maken met hun eigen keuzes. Het slopen van de bestaande boerderij en het ontwerp omgooien. Hij zegt er verandert immers niets. Nou er verandert heel veel door hun keuzes qua eisen vanuit beleid.
Daarnaast ademt een aantal van de vragen een sfeer van wantrouwen jegens burgers waar het gaat om “het leveren van bewijsmateriaal”. Ik gok dat dit gaat om de vraag of ze ook kunnen aantonen dat de bestaande fundering is blijven liggen en op sommige stukken is verstevigt. Hier heb ik 5.1.2e vrijdag nogmaals om gevraagd, maar dit is ook al eerder besproken.
Ik zie ondertussen de mail van 5.1.2e binnenkomen en het lijkt mij inderdaad goed om hier vanmiddag even over door te praten.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: zaterdag 13 november 2021 10:24
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e | Bouwtektuur ; 5.1.2e
Onderwerp: Voortgang Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e,

Laten we met het goede nieuws beginnen over de vorderingen in de twee-sporen strategie rond het project Herfterlaan 30. De ontwikkeling van het *bestemmmingsplan* vordert gestaag. Ik krijg steeds vlot feedback, duidelijke opdrachten en we werken samen aan oplossingen. Ik kan maandag een nieuwe PDF ter beoordeling voorleggen.

Ten aanzien van de aanvraag *omgevingsvergunning* moet ik helaas, tot mijn grote teleurstelling, vaststellen dat er op dit moment hetzelfde gebeurt als in de afgelopen twee jaar steeds gebeurde.

In ons gezamenlijke overleg op 19 oktober j.l. heb ik, net als voor het bestemmingplan geldt, om een hele duidelijke en precieze briefing gevraagd over wat we op welke manier moesten aanleveren om tot een spoedige afhandeling te komen. Ik heb die briefing gekregen en vervolgens zijn we daar mee aan de slag gegaan.

Nadat we zelf weer aan de bel hebben getrokken en gevraagd om een statusupdate, blijkt er weer een nieuwe ster aan het firmament te zijn verschenen, voor ons althans. De afdeling infra heeft negatief geadviseerd en extra eisen aan de indiening toegevoegd. Die hadden we nog niet gehad in de afgelopen twee jaar. Daarnaast ademt een aantal van de vragen een sfeer van wantrouwen jegens burgers waar het gaat om “het leveren van bewijsmateriaal”.

In de eerste plaats hebben wij in de briefing, noch bij de eerder ingediende aanvraag omgevingsvergunning, vernomen dat er voor deze vergunning ook uitgebreid verhaald moet worden over parkeren. In het bestemmingsplan is er wel aandacht aan besteed en één blik op Google-maps maakt duidelijk dat de parkeersituatie op het perceel Herfterlaan 30 wel "least of our worries" is.

Ten aanzien van het rioleringsplan en de hemelwaterafvoer is in de tekeningen volstaan met de standaard weergave bij aanvragen. Er verandert immers niets. Het perceel is al aangesloten op drukriool en er is al een eigen hemelwaterafvoersysteem. Ook dat staat overigens in het bestemmingsplan, maar dat terzijde.

Wij zullen uiteraard weer keurig voldoen aan het vernieuwde verzoek tot aanlevering, we zullen dat via de gemandateerde doen zodat het allemaal weer in het systeem hangt, maar ik hoop toch werkelijk dat het nu ook een keer tot een eind kan komen?

We hebben uiteindelijk na veel moeite (en met weer extra kosten) de aannemer zo ver kunnen krijgen dat hij na nieuwjaar (2022 !!) gaat beginnen. Ondertussen zijn we weer drie weken verder en staat onze gezamenlijke ambitie van 6 weken voor de vergunningverlening al weer onder druk.

Dat allemaal nog los van een mogelijk negatief advies van - alweer een nieuwe-; de monumentencommissie, zoals in de mail van 5.1.2e valt te lezen. Ik ken de rol van deze commissie nog niet, ik kan daarnaar slechts gissen.

We hebben in ons gezamenlijk overleg op het Stadskantoor gesproken over de vragen van de welstandscommissie. Ik heb toen expliciet aangegeven 'goed te hebben gelezen en verstaan' wat de opmerkingen waren en dat we daar mee aan de slag gingen. We zijn daarbij niet over één nacht ijs gegaan en hebben o.a. een fietstocht in de omgeving gemaakt om bij referentie-objecten te kijken naar mogelijke oplossingen. Naar aanleiding daarvan en in overleg met de tekenaar hebben we meer transparantie in de gevelaanpassingen aangebracht, beter passende gevelbekleding toegepast, meer symmetrie in het dakvlak gegenereerd en voor het overige de al in eerder over gedane suggesties ter verbetering aan de achtergevel bestendigd.

De referentieobjecten die we bekeken waren (bijlage):

5.1.2e (lage dakrand, aansluitend dakvlak; dakkapel alleen op het achterhuis),

5.1.2e (lage dakrand, aansluitend dakvlak; dakkapel over volledige dak)

5.1.2e (lage dakrand, aansluitend dakvlak; aanpassing zijgevel, *beide zijden*)

5.1.2e (lage dakrand, aansluitend dakvlak; aanpassing zijgevel)

Naar onze volle overtuiging hebben wij alles gedaan wat er gevraagd werd en niets voorgesteld wat niet eerder of in vergelijkbare situaties en zeer recent is toegepast. Ik heb de eerdere opmerkingen ook beschouwd als een duidelijke briefing. We hebben dat serieus genomen, hebben er tijd en geld in gestopt en ik rekende er op dat het zo in orde was. Ik ben tot alles bereid, maar ook hier geldt, in alle redelijkheid; ik mag toch hopen dat het op enig moment gedaan is ?

We zullen, zoals voortdurend sinds september 2019, weer voldoen aan de nieuwe kleine en grote opgaven. Via de link onder je mail kwam ik op de site van de gemeente Zwolle onderstaande tekst tegen: "*Al die kleine en grote opgaven zijn leidend voor onze manier van samenwerken. We vinden elkaar in voor- en tegenspoed, acteren als professionele partners, denken in mogelijkheden en stimuleren initiatieven uit de organisatie en de stad."*

Ik hoop oprecht dat we de gezamenlijke ambitie van een eerste vergunningverlening half december overeind houden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 11/16/2021 10:51:48 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: Herfterlaan 30

Dank jullie wel voor de mails. Ik heb wel even voldoende houvast en ben erg benieuwd naar de reactie van de aanvrager.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 16 november 2021 11:13
Aan: 5.1.2e ;5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30
Ik kan er ook niet bij zijn, 5.1.2e heb je voldoende houvast met 5.1.2e zijn reactie en het welstandsadvies?
Gr 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 16 november 2021 11:00
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30
Dag 5.1.2e ,
Helaas kan ik niet bij dit gesprek aanwezig zijn.
De 5.1.2e hebben wij inderdaad beoordeeld als cultuurhistorisch waardevol.
Bij de beoordeling van een cultuurhistorisch pand is de zichtbaarheid vanaf de openbare weg van belang.
Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie was het realiseren van een grote dakdoorbraak, mits goed vormgegeven niet zichtbaar vanaf de openbare weg acceptabel voor monumentenzorg en welstand. (5.1.2e heeft hierover geadviseerd) Dit plan is meerdere malen aangepast totdat er een positief welstandsadvies kon worden afgegeven.
Het bouwplan Herfterlaan 30 heeft drie zijden die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg namelijk de voorgevel en de zijgevels. Vandaar dat wij grote ingrepen in het dak anders beoordelen.
Deze boerderij is waardevol door zijn karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Grote dakkapellen of ingrepen van het dak, zichtbaar vanaf de openbare weg verstoren dit volume dus. Ook de karakteristieke gevelindeling tussen voorhuis en bedrijfsgedeelte diende zoveel mogelijk behouden te blijven. Dat is ook onze boodschap geweest aan de aanvrager die daar zijn plan op heeft aangepast. Vreemd genoeg is dit plan ingetrokken en ingewisseld voor het bouwplan dat weer niet rekening houdt met de cultuurhistorische waarden.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 16 november 2021 08:47
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30

Goedemorgen (goedemiddag voor 5.1.2e),
Het zou zeker handig zijn als 5.1.2e kan aansluiten. De bedoeling is aanstaande donderdag om 14 uur op het stadskantoor.
@5.1.2e, zou jij dan eventueel kunnen?
Voor de 5.1.2e is in 2016 een apart bestemmingsplan vastgesteld met dubbelbestemming Waard – Cultuurhistorie.
Ik zag in het dossiers dat monumentenzorg hier ook heeft geadviseerd.
5.1.2e heeft geen dubbelbestemming CHW. De aanvrager had ook nog een voorbeeld aangedragen met een dakkapel over de gehele breedte maar daar kon ik geen vergunning voor vinden en dus mogelijk illegaal geplaatst.
5.2
5.2

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Verzonden: dinsdag 16 november 2021 04:38
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e,
Wie zitten er bij dat overleg? Lijkt me handig als 5.1.2e aanschuift als hij kan? Zeker als het gaat over de verschijningsvorm.
Vooruitlopend:
We hebben de tekening vorige week dinsdag besproken met het monumentenoverleg.
In de nieuwe tekening zitten een aantal ingrepen die in het voorlopige advies al waren beoordeeld en niet akkoord bevonden (zie advies in 0193ESUITE1358342021).
Dat zijn de ingreep in de zijgevel, de dakkapel (worden er nu twee).
Linkerzijgevel en achtergevel zien er uit als de goedgekeurde tekening.
Voorgevel is ongewijzigd (alleen dakraampje verdwijnt, dat is positief).

het pand, in dit geval (CHW) uitgangspunt.
5.1.2e is de ingreep kleiner en ik neem aan niet CHW??
5.1.2e ook niet CHW? Als dat vergunningsvrij kan is het geen vergelijkbaar geval; begrijp wel dat de aanvragers ernaar verwijzen.
Aangezien er een adviesaanvraag open staat was ik bezig met het advies. Is het raadzaam dat even aan te houden tot het overleg is geweest?
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 15 november 2021 16:20
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: Herfterlaan 30
Hallo allemaal,
Er wordt voor aanstaande donderdag een afspraak ingepland met de familie 5.1.2e en hun gemachtigde om het een en ander te bespreken over de stand van zaken met betrekking tot de Herfterlaan 30.
De ingediende aanvraag voor het herbouwen van de boerderij (zaak 0193ESUITE2351552021) bevat een tekening die sterk afwijkt van de door jullie goedgekeurde tekening.
Graag zou ik ter voorbereiding van het gesprek van jullie willen weten of er aspecten zijn vanuit de nieuwe tekening die denkbaar zijn ten opzichte van het goedgekeurde ontwerp d.d. 19-08-2021

- Dakpannen i.p.v. riet?
- Dakkapellen?
- De glazenpui in de rechterzijgevel?

Als voorbeelden heeft de familie 5.1.2e (MP 170145-2020) en 5.1.2e (MP 39697-2021). Bij de 5.1.2e heeft de architect de pui aangemerkt als geen onderdeel van de vergunning, deze is onder de noemer vergunningvrij uitgevoerd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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
Wet open overheid	Art. 5.2	Persoonlijke beleidsopvattingen	2

From: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Sent: 11/17/2021 2:26:22 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RW 01 Niet Akkoord Herfterlaan 30

Hi 5.1.2e ,
Voor als het er nog niet officieel is hier alvast het concept voor donderdag,
Groeten 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Sent: 11/24/2021 7:47:29 AM
To: "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Herfterlaan 30

Deze is CHW,
Ik mis nog details, zit er alleen een bij van de kap en de kozijnen en deuren worden antraciet. Dat laatste is niet streekeigen maar kan natuurlijk vergunningsvrij gebeuren.
5.1.2e /5.1.2e hebben jullie nog aanvullende opmerkingen anders vraag ik de details nog bij 5.1.2e op.

5.1.2e
5.1.2e

Het Oversticht

5.1.2e | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Sent: 11/24/2021 9:16:05 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Herfterlaan 30

Ha 5.1.2e ,
Dit was toch die gesloopte boerderij?
De doorboring van beide dakvlakken met zoveel dakramen laat weinig over van het gesloten karakter van de kap.
Kan er bijvoorbeeld bij trapopgang en overloop iets weg? Kan een raam voor de badkamer kleiner? Kunnen dakramen die echt nodig zijn meer naar elkaar toe geplaatst worden, zodat er visueel meer dakvlak overblijft.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e ,
5.1.2e

Het Oversticht

5.1.2e | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 24 november 2021 08:47
Aan: 5.1.2e ; Wer
Onderwerp: Herfterlaan 30
Deze is CHW,
Ik mis nog details, zit er alleen een bij van de kap en de kozijnen en deuren worden antraciet. Dat laatste is niet streekeigen maar kan natuurlijk vergunningsvrij gebeuren.
5.1.2e /5.1.2e hebben jullie nog aanvullende opmerkingen anders vraag ik de details nog bij 5.1.2e op.
5.1.2e
5.1.2e

Het Oversticht

5.1.2e | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 11/30/2021 8:51:16 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@hetoversticht.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Herfterlaan 30: 0193ESUITE2351552021

Goedemorgen,
Zou ik deze week jullie oordeel mogen ontvangen?
Nog even voor jullie info. Het is niet toegestaan om direct het riet te vervangen voor dakpannen, zonder dat het riet eerst op het dak heeft gelegen.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 09:13
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: FW: Ontvangstbevestiging aanvullingen voor de aanvraag Herbouw van oude boerderij te Zwolle - 6476425
Goedemorgen,
Ik heb vanmorgen onderstaande mail en bijgevoegde documenten ontvangen. Deze worden vanmorgen door onze administratie nog toegevoegd aan de zaak.
Voor monumenten staat de taak nog open voor welstand heb ik een 2e toets welstand aangemaakt in IJVI. Er is afgelopen donderdag afgesproken dat we uiterlijk volgende week ons oordeel laten weten.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Verzonden: dinsdag 23 november 2021 08:22
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Ontvangstbevestiging aanvullingen voor de aanvraag Herbouw van oude boerderij te Zwolle - 6476425
Goedemorgen 5.1.2e,
Zoals afgesproken zijn gisteren de aangepaste tekeningen en bouwbesluitberekeningen aan het Omgevingsloket toegevoegd.
Zie onderstaande e-mail en bijlagen.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Tel; 5.1.2e

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

5.1.2e info@bouwtektuur.nl
5.1.2e Dalfsen Kvk; 82399522
Tel; 5.1.2e Btw; 5.1.2e
www.bouwtektuur.nl Bankrek.nr.; 5.1.2e
Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan de algemene voorwaarden volgens De Nieuwe Regeling 2011, tevens gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder KvK-nummer 82399522.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Verzonden: maandag 22 november 2021 15:52
Aan: 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Onderwerp: FW: Ontvangstbevestiging aanvullingen voor de aanvraag Herbouw van oude boerderij te Zwolle - 6476425

Van: 5.1.2e <noreply@omgevingsloket.nl>
Verzonden: maandag 22 november 2021 15:50
Aan: 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Onderwerp: Ontvangstbevestiging aanvullingen voor de aanvraag Herbouw van oude boerderij te Zwolle - 6476425

Geachte 5.1.2e,

De onderstaande aanvullingen op de aanvraag Herbouw van oude boerderij te Zwolle - 6476425 zijn ingediend bij: Gemeente Zwolle.

Aanvullingen:

19-176-02 5.1.2e 22-11-2021.pdf, 19-176-01 5.1.2e 22-11-2021.pdf, SPUI- 19-176.pdf, BBSL - 19-176.pdf

Met vriendelijke groet,

Omgevingsloket online

De aanvraaggegevens

Naam: Herbouw van oude boerderij te Zwolle
Aanvraagnummer: 6476425
Type: Omgevingsvergunning / melding
Werkzaamheid: Woning bouwen

Datum indiening: 28-10-2021
Bevoegd gezag: Gemeente Zwolle
Verplichtingtype: Vergunningsplicht
Soort procedure: regulier (onder voorbehoud)

Bekijk de aanvraag

Let op: deze e-mail is automatisch verstuurd. U kunt er niet op antwoorden.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 12/2/2021 1:30:22 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Advies Herfterlaan 30: 0193ESUITE2351552021

Super, dank je wel.

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 2 december 2021 14:30
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Advies Herfterlaan 30: 0193ESUITE2351552021
Dag 5.1.2e,
Ik heb deze aanvraag met een positief advies in het blad Opmerking in IJVI voor akkoord afgedaan.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 2 december 2021 13:30
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Advies Herfterlaan 30: 0193ESUITE2351552021
In de bijlage het geschreven advies van welstand.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
5.1.2e


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>
Verzonden: woensdag 1 december 2021 15:13
Aan: Team Bouw <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>
Onderwerp: advies R19085-2021

In de bijlage ontvangt u advies:
Ons Kenmerk: R19085-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2351552021
Adres: Herfterlaan 30
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

Het Oversticht

Aan 5.1.2e | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 12/9/2021 10:19:52 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Herfterlaan 30: 0193ESUITE2351552021

Hoi,
Bijgevoegd een foto van de gevelsteen die gebruikt gaat worden. Zijn de bestaande gevelstenen van de gesloopte gevels, deze hebben de afgebikt.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 12/9/2021 11:32:58 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Re: Herfterlaan 30: 0193ESUITE2351552021

Dag 5.1.2e ,
Dat is prima wat mij betreft.

Met vriendelijke groet
5.1.2e
5.1.2e

Afdeling Erfgoed
Postadres: postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lubeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e
@: 5.1.2e @zwolle.nl

Op 9 dec. 2021 om 11:19 heeft 5.1.2e het volgende geschreven:

Bijgevoegd een foto van de gevelsteen die gebruikt gaat worden. Zijn de bestaande gevelstenen van de gesloopte gevels, deze hebben de afgebikt.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Afwezig op woensdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 3/28/2023 11:11:13 AM
To: <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e ,
Het pand Herfterlaan 30 heeft de dubbelbestemming waarde Cultuurhistorie 1 in het bestemmingsplan.
De onderstaande bouwregels zijn van kracht:

5.2 Bouwregels

Op of in de als 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden is het niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied en aan bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het openbaar toegankelijk gebied, tenzij er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden voor wat betreft:

a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
b. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
c. eenheid in verschijningsvorm;
d. bebouwingstypologie;
e. massa en vorm;
f. dakvorm en –richting en –helling;
g. gevelkarakteristiek;
h. rooilijnen;
i. historische materialisering en detaillering.

Het veranderen van de dakbedekking valt onder de laatste categorie.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Sent: 3/29/2023 2:34:28 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: verbouw Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e ,
De excessenregeling is volgens artikel 12 van de Woningwet **alleen** van toepassing op tijdelijke bouwwerken en vergunningsvrije bouwwerken.
Vergunningsplichtige bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand, ook als ze al gerealiseerd zijn.
Bij handhaving van vergunningsplichtige bouwwerken is de excessenregeling dus niet van toepassing en moet het bouwwerk voldoen aan redelijke eisen van welstand.
Zie Woningwet, artikel 12, lid 1.b:

Afdeling 3. De welstand 6

Artikel 12 67

1 Het uiterlijk van:

a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een bouwwerk, niet zijnde een seizoensgebonden bouwwerk, waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is bepaald dat dit slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden;

b. een te bouwen bouwwerk voor het bouwen waarvan op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist,

mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

Het Oversticht

Vanwege verbouwing van ons pand tijdelijk bezoekadres: Eikenstraat 20, Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 29 maart 2023 15:58
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: verbouw Herfterlaan 30
Dag 5.1.2e ,
Net even ruggespraak gehad met de jurist over vergunningvrij.
Hij geeft aan dat er met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geen sprake is van vergunningvrije wisseling van riet naar pannen.
Daarvoor moeten we vaststellen of het volume door die wisseling is toegenomen en of de constructie daarvoor is gewijzigd. Dat kan pas met een controle bezoek ter plaatse en dat wordt vooralsnog niet toegestaan door de bewoners.
Maar of het werkelijk vergunningvrij is doet niet ter zake als jullie vanuit welstandsoogpunt de huidige uitvoering beschouwen als in ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Met dezelfde argumentatie als het negatieve advies op de aanvraag.
Dus de vraag is of de huidige uitvoering als een exces gezien kan worden.
Zouden jullie daar een antwoord op hebben?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Verzonden: woensdag 29 maart 2023 11:54
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: FW: verbouw Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e,
In antwoord op je mail onderstaande reactie:

- De uitgevoerde situatie komt sterk overeen met bijgevoegde tekening d.d. 28-10-2021 waarover negatief geadviseerd is, zie advies met nummer R18815-2021.
  Het negatieve advies heeft betrekking op:
  - De ingreep in de rechtergevel, de dakkapellen en de wijziging van de dakbedekking (van riet naar pannen); voor de motivatie wordt verwezen naar het advies.

  Aangezien de gerealiseerde situatie vrijwel hetzelfde is als de tekening d.d. 28-10-2021 zal er bij een aanvraag omgevingsvergunning weer een negatief advies vanuit welstand en cultuurhistorie worden uitgebracht. Dit geldt ook voor optie 2 en 3. In antwoord op je vraag: het gerealiseerde bouwwerk is (dus) niet te legaliseren met een positief advies voor welstand en cultuurhistorie bij een nieuw aan te vragen omgevingsvergunning.
  Het pand Herfterlaan 30 heeft de dubbelbestemming waarde Cultuurhistorie 1 in het bestemmingsplan. Het advies R18815-2021 betreft een gecombineerd welstands- en monumentenadvies, waarbij de invloed van het bouwplan (volgens tekening d.d. 28-10-2021) op de cultuurhistorische waarden is beoordeeld. In lijn met dit advies, is de gerealiseerde situatie niet aanvaardbaar vanuit het oogpunt van monumentenzorg/cultuurhistorie. De ingrepen vormen een te grote aantasting van de cultuurhistorische waarden. Meer concreet vormen de ingrepen een aantasting van de bebouwingstypologie, van de massa en vorm, de gevelkarakteristiek en de historische materialisering en detaillering (waaronder de rieten dakbedekking met bijbehorende detaillering (bijvoorbeeld van dakranden en nok). De situatie is in strijd met onderstaand artikel 5.2.
  5.2 Bouwregels
  Op of in de als 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden is het niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied en aan bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het openbaar toegankelijk gebied, tenzij er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden voor wat betreft:

a. *stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;*
b. *hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;*
c. *eenheid in verschijningsvorm;*
d. *bebouwingstypologie;*
e. *massa en vorm;*
f. *dakvorm en –richting en –helling;*
g. *gevelkarakteristiek;*
h. *rooilijnen;*
i. *historische materialisering en detaillering*.

- De excessenregeling is van toepassing op vergunningsvrije (bouw)activiteiten. Vergunningsplichtige bouwactiviteiten moeten voldoen aan het welstandsbeleid en in dit geval ook het beleid voor cultuurhistorisch waardevolle panden. Is vervanging van de rietenkap door pannen wel vergunningsvrij mogelijk? Voordat ik een reactie geef op de vraag of er sprake is van een exces, wil ik eerst zeker weten welke onderdelen vallen onder de vergunningsvrije bouwactiviteiten.

Ik hoop je hiermee voldoende geinformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

Het Oversticht

Vanwege verbouwing van ons pand tijdelijk bezoekadres: Eikenstraat 20, Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 27 maart 2023 16:42
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: RE: verbouw Herfterlaan 30
Hallo 5.1.2e,
Hierbij een word document dat mogelijk wel leesbaar is, in combinatie met de eerder gestuurde mail.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Verzonden: maandag 27 maart 2023 15:58
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verbouw Herfterlaan 30
Hoi 5.1.2e,
De foto's in jouw mail zijn helaas niet meer te zien.
Misschien is het handig om de foto's in een Word-document te zetten en deze te mailen. Is dat mogelijk?
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

Het Oversticht

Vanwege verbouwing van ons pand tijdelijk bezoekadres: Eikenstraat 20, Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 16:34
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: verbouw Herfterlaan 30
Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,
De ontwikkelingen in deze casus volgen elkaar op. De vergunninghouder heeft een gesprek aangevraagd over de bouw en gang van zaken erom heen, waarbij ook deze afwijking ter sprake zal komen.
Dit gesprek vindt plaats op 6 april. Dan zouden we graag van jullie het standpunt in welstandsopzicht over dit plan hebben.
Zou het jullie lukken om voor die datum een advies gereed te hebben?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 9 maart 2023 14:55
Aan: 5.1.2e (5.1.2e @hetoversticht.nl) <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: verbouw Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,
In navolging van het eerdere bericht dat ik jullie stuurde, hieronder, zijn er weer wat ontwikkelingen. Het leidt inmiddels tot een legalisatieonderzoek.
Het zou namelijk zo kunnen zijn dat het wijzigen van de dakbedekking en de gewijzigde uitvoering van de zijgevel mogelijk vergunning vrij uitgevoerd kunnen worden als het om ver- of herbouw gaat.
Voor nieuwbouw is het helder, dan mag het niet, maar in deze casus gaat het om herbouw waarbij de voorgevel en de fundering zijn hergebruikt.
Vergunningvrij is het als de wijziging past in het bestemmingsplan en niet tot vergroting leidt. Het bestemmingsplan is Buitengebied, Herfterlaan 30 met bestemming Agrarisch met waarden en dubbelbestemming archeologie en cultuurhistorie.
Jullie hebben in je advies ook de cultuurhistorische waarden als uitgangspunt gekozen.
De directe vraag na deze inleiding is dan ook;

- Is het nu gerealiseerde bouwwerk een exces en in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand?
  (De boerderij ernaast heeft ook een pannendak)
- Voldoet het gerealiseerde bouwwerk aan de cultuurhistorische waarden die het zou moeten hebben?
- Is het gerealiseerde bouwwerk te legaliseren met een positief welstandsadvies voor een nieuw aan te vragen omgevingsvergunning?

Graag jullie advies hierover.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 6 maart 2023 17:23
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e @hetoversticht.nl
Onderwerp: verbouw Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,
Vorige week vrijdag trof ik 5.1.2e op de gang van het Stadskantoor en sprak ik haar over de verbouw van Herfterlaan 30.
Ze vroeg om e.e.a. op de mail te zetten om een beeld te vormen.
Op Herfterlaan 30 stond een boerderij die is herbouwd, alleen de voorgevel is blijven staan. Het pand is cultuurhistorisch waardevol.
Na een eerder negatief advies (met kenmerk R18815-2021) heeft de welstandcommissie positief geadviseerd op de aangegeven wijzigingen.
De bouw was al gestart voordat de vergunning was verleend. Dat had te maken met een afwijking van het bestemmingsplan voor het splitsen van de boerderij.
Er zijn dus nogal wat hobbels genomen in de hele uitvoering.
Uit het positieve advies;
De voorgestelde wijzigingen betreffen vooral de rechterzijgevel.

De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (met uitzondering van het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).
In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis en worden de twee stalramen voorzien van glas.
Het aantal dakramen gaat van acht bestaande naar vijf meer staande modellen.
In de rechtergevel komen twee opwippers voor de toegang naar beide woningen, een extra raam in het voorhuis en twee stalramen worden vergroot. De gesloten gave kap krijgt hier zes dakramen.
De boerderij blijft in hoofdvorm en uitstraling voldoende in tact om tot een positief advies te komen. Een aanvulling is om ook de bestaande staldeuren in de linkergevel te behouden en openstaand te houden.
De commissie geeft mee om nog naar het aantal dakramen te kijken en de repeterende plaatsing. Hier is met enige aanpassing nog iets minder ingrepen in het dak mogelijk wat meer tegemoet komt aan de benoemde waarde van de gesloten kap.
Nu blijkt bij een controle op 1 maart 2023 dat de herbouw toch is uitgevoerd met als uitgangspunt de oorspronkelijke tekening met pannendak, een flinke “optil” van de dakrand en één brede dakkapel.
Daarmee wordt afgeweken van de verleende omgevingsvergunning.
Toen ik ter plaatse was mocht ik geen foto’s maken, maar deze afbeelding is van Streetsmart. Zo is het nu uitgevoerd;

Ik wil graag aan jullie op voorhand voorleggen wat er binnen een legalisatie mogelijk en denkbaar zou kunnen zijn binnen redelijke eisen van welstand, zeker ook met de geschiedenis van de ver/herbouw in het achterhoofd. Men wíst van het negatieve advies op de dakpannen.
Optie 1
Er is gebouwd in afwijking van de verleende vergunning. Alles moet worden aangepast aan de verleende vergunning.

Voor welstand is een rieten dak een eis, de opgetilde dakrand in de zijgevel wordt ingebed in de rieten kap in een forse “optil” en de gerealiseerde dakkapel wordt in het rieten dak opgenomen.
Daarvoor wordt een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd
Als idee schets;

Optie 3
Herziening van het advies en de dakpannen kunnen blijven. Dakkapel in het kader is niet uitgevoerd.
Ook daarvoor zal een nieuwe omgevingsvergunning nodig zijn.

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Veilig verstuurd via Zivver

Bekijk in de Zivver-app

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 6

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 8/21/2023 7:18:15 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle

Goedemorgen Heren,
Bijgaand een verslag van onze constructeur van de toestand van de hooiberg aan Herfterlaan 30.
De hooiberg maakt deel uit van het erfensemble en moet blijven staan.
De bewoners hebben hun twijfel bij de constructieve veiligheid van het bouwwerk en daarom is onze constructeur er geweest voor een controle.
Daarvan is het rapport een verslag.
Met dit rapport zou ik graag op advies van jullie een soort stappenplan willen aanbieden aan de bewoners om tot een verantwoorde restauratie te komen. Ze willen dat niet direct en volledig, maar de veiligheid is wel een ding. Ze durven er zelf niet meer in.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 21 augustus 2023 09:03
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle
Goedemorgen 5.1.2e ,
Hierbij mijn advies voor de Hooiberg aan de Herfterlaan 30 te Zwolle
Ik heb het document ook aan PB2020 toegevoegd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

Advies constructies ZWFL
Afdeling Fysieke leefomgeving

Datum	21-08-2023
Behandelaar	5.1.2e
Zaaknummer toezicht	0193ESUITE2702772021
Kenmerk	0193ESUITE2702772021-Cpm01
Betreft	Hooiberg
Adres	Herfterlaan 30 Zwolle

Aan : Bouwtoezicht
t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e@zwolle.nl

Op 23 mei 2023 heb ik een bezoek gebracht aan het adres Herfterlaan 30 te Zwolle om de constructieve veiligheid vast te stellen van een voormalige hooiberg op het perceel.

Vorm hooiberg:
De vrijstaande hooiberg heeft een zes-hoekige vorm met vijf ‘dichte’ zijwanden en een puntvormig metalen golfplaten dak. Eén wand is tot aan de zoldervloer open en in de naastliggende wand zijn twee deuropeningen en een opening t.b.v. de zolder aanwezig.
De zijwanden hebben een hoogte van ca. 3,5 m en de totale hoogte is ca. 7,0 m. Op ca. 2,5 m hoogte is er een zoldervloer in de hooiberg aanwezig.

Constructie hooiberg:
Vanaf maaiveld is er een halfsteens voetmuurtje van ca. 0,4 m hoogte aanwezig met hierop een houten muurplaat. Hierop zijn de houten staanders van de wand geplaatst. De wanden bestaan uit rabat delen die direct op de staanders zijn bevestigd.
Twee wanden zijn in het verleden er al eens uitgewaaid en zijn nu voorzien van een metalen dakplaat.
Aan de binnenzijde van enkele wanden zijn houten schoren aanwezig, die niet tijdens de oorspronkelijke bouw zijn aangebracht.

De zoldervloer wordt ondersteund door houten onderslag balken en een tussenwand. Deze tussenwand bestaat uit een voetmuurtje van ca. 0,4 m hoogte een muurplaat en staanders. Hierop is geen beplating gevestigd. De onderslag balk wordt t.p.v. de grote opening door een terug liggende stalen stempel ondersteund.
De houten onderslag balken worden op diverse manieren ondersteund : door meerdere stalen schroefstempels, een biels en houten staanders.

Conclusie constructieve veiligheid:
De zoldervloer wordt met stalen schroefstempels en een later aangebrachte biels ondersteund, dit is niet de oorspronkelijke constructie. In de wanden ontbreken rabatdelen en van twee gevels ontbreken de rabatdelen geheel.

De rabatdelen moeten als schijfwerking de stabiliteit van de hooiberg verzorgen. Omdat er rabatdelen ontbreken en omdat er bij de stabiliserende functie van rabatdelen al vraagtekens te plaatsen zijn, is de huidige constructie niet voldoende stabiel. Door ouderdom van de rabatdelen is de samenwerking van vernageling met de staanders ook minder geworden.
De hooiberg staat al iets scheef, zie de onderstaande foto’s.

Gezien de huidige opbouw en toestand van de hooiberg vind ik deze hooiberg constructief niet veilig.

Ik heb de bewoners geadviseerd om bij harde wind de hooiberg niet te betreden en dan afstand tot de hooiberg te bewaren.

met vriendelijke groet

5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw

☎ : 5.1.2e (rechtstreeks)
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

BIJLAGE FOTO'S



01. Wand met grote opening



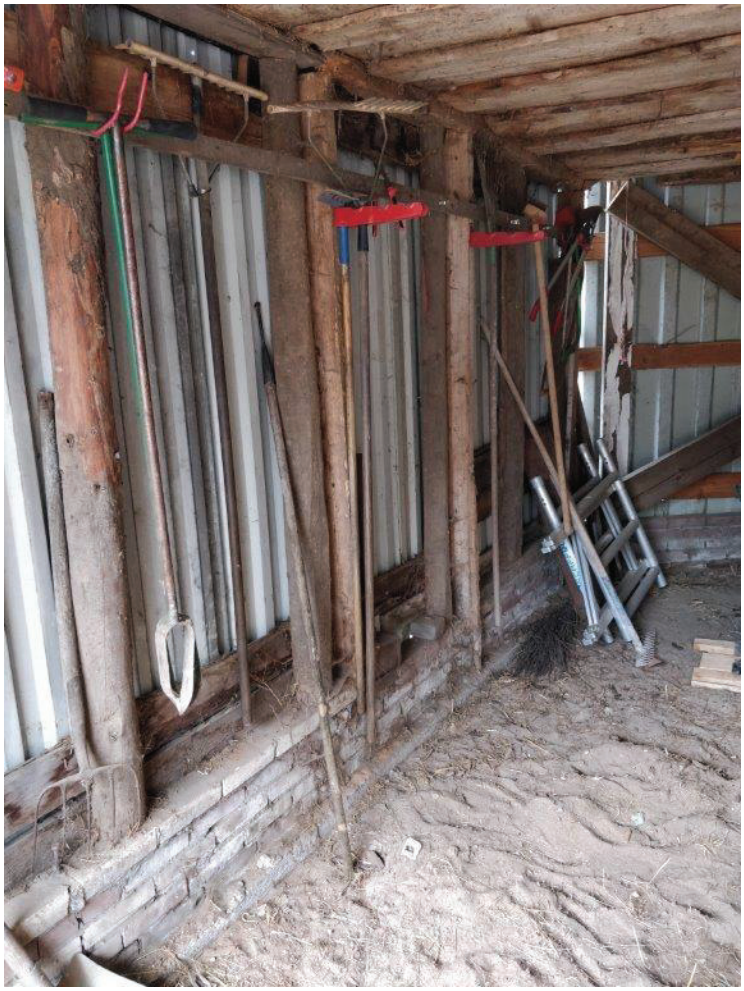
02. Wand met twee deuropeningen en opening naar zolder



03. Zijwand



04. Ontbrekende rabatdeel en aantasting muurplaat



05. Binnenzijde linker zijwand



06. Binnenzijde rechter zijgevel



07. Aanzicht binnenzijde



08. Aanzicht binnenzijde



09. Aanzicht binnenzijde

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 11/16/2023 2:45:25 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Herfterlaan 30 - afspraak niet mogelijk door volle agenda's

16-11-23:
Beste 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e
Het is echt onmogelijk om binnen afzienbare tijd een afspraak te plannen om dit dossier te bespreken. Ik kan gewoon tot begin december geen ruimte vinden. We noemen het
Ik ga het dus noodgedwongen anders doen.
Ik ga een mail opstellen met ons verzoek (namens directie en managers 5.1.2e en 5.1.2e). Dit betreft een uitzoekvraag mbt Herfterlaan 30.
Als jullie naar aanleiding van deze vermoedelijk hele lange mail vragen hebben dan kunnen jullie ervoor kiezen om ons te bellen.
Sorry dat het zo moet.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 3/11/2024 4:22:16 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e "
Cc:
Subject: RE: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle

Dag 5.1.2e ,
Het is belangrijk dat ze eerst kijken of ze de hooiberg constructief kunnen herstellen.
Als de hooiberg zo slecht is dat hij afgebroken moet worden dan kan dat worden aangetoond met een rapport waaruit blijkt om welke reden de hooiberg niet hersteld kan worden.
In dat geval moet de hooiberg worden gedocumenteerd met opmetingstekeningen en foto's.
Zodat de hooiberg weer in oorspronkelijke staat hrbowud kan worden

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 28 februari 2024 17:06
Aan: 5.1.2e ;5.1.2e
Onderwerp: FW: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle
Dag collega's,
Vorig jaar heb ik jullie onderstaande mail gestuurd.
Ik kan er geen reactie op terugvinden in mijn mail.
Hebben jullie hier ooit op gereageerd?????



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 21 augustus 2023 09:18
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>;5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle
Goedemorgen Heren,
Bijgaand een verslag van onze constructeur van de toestand van de hooiberg aan Herfterlaan 30.
De hooiberg maakt deel uit van het erfensemble en moet blijven staan.
De bewoners hebben hun twijfel bij de constructieve veiligheid van het bouwwerk en daarom is onze constructeur er geweest voor een controle.
Daarvan is het rapport een verslag.
Met dit rapport zou ik graag op advies van jullie een soort stappenplan willen aanbieden aan de bewoners om tot een verantwoorde restauratie te komen. Ze willen dat niet direct en volledig, maar de veiligheid is wel een ding. Ze durven er zelf niet meer in.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Verzonden: maandag 21 augustus 2023 09:03
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle
Goedemorgen 5.1.2e,
Hierbij mijn advies voor de Hooiberg aan de Herfterlaan 30 te Zwolle
Ik heb het document ook aan PB2020 toegevoegd.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 4/16/2024 5:50:48 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Ter info: PFO stuk Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e,
Bedankt voor de info.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 15 april 2024 13:02
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Ter info: PFO stuk Herfterlaan 30
Hallo heren,
Vandaag is tijdens een combi PFO Burgemeester en Rots gesproken over de situatie Herfterlaan 30 (dakpannen en grote dakkapel).
Vandaag werd duidelijk dat 5.1.2e ook betrokken wil worden, vanuit haar portefeuille.
Daarom is besloten om volgende week maandag een combi PFO te doen met Burgemeester – Rots en 5.1.2e.
Jullie hebben input geleverd voor het stuk. Daarom breng ik jullie even op de hoogte. Mocht 5.1.2e vragen stellen bij jullie dan hoor ik dat graag.

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 4/24/2024 2:58:34 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle

Dag 5.1.2e ,
Sorry, ik dat dat ik je daar al eens antwoord op had gegeven.
Als de hooiberg niet behouden kan blijven dan moet hij na sloop wel weer op een verantwoorde manier worden opgebouwd.
Voordat er wordt gesloopt moet de hooiberg worden opgemeten en gefotografeerd.
Daarnaast moet er een tijdsplanning worden gemaakt wanneer de hooiberg weer wordt opgebouwd.
Het verdient echter de voorkeur om de hooiberg te ondersteunen en te restaureren.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 24 april 2024 13:44
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: RE: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle
Dag collega's,
Hebben jullie hier al een reactie op??

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Bouwtoezicht

Gemeente Zwolle, VTH Omgevingswet
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 28 februari 2024 17:06
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle
Dag collega's,
Vorig jaar heb ik jullie onderstaande mail gestuurd.
Ik kan er geen reactie op terugvinden in mijn mail.
Hebben jullie hier ooit op gereageerd?????

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 21 augustus 2023 09:18
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle

Goedemorgen Heren,
Bijgaand een verslag van onze constructeur van de toestand van de hooiberg aan Herfterlaan 30.
De hooiberg maakt deel uit van het erfensemble en moet blijven staan.
De bewoners hebben hun twijfel bij de constructieve veiligheid van het bouwwerk en daarom is onze constructeur er geweest voor een controle.
Daarvan is het rapport een verslag.
Met dit rapport zou ik graag op advies van jullie een soort stappenplan willen aanbieden aan de bewoners om tot een verantwoorde restauratie te komen. Ze willen dat niet direct en volledig, maar de veiligheid is wel een ding. Ze durven er zelf niet meer in.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 21 augustus 2023 09:03
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: 0193ESUITE2702772021-Cpm01 Herfterlaan 30 Zwolle

Goedemorgen 5.1.2e,
Hierbij mijn advies voor de Hooiberg aan de Herfterlaan 30 te Zwolle
Ik heb het document ook aan PB2020 toegevoegd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 5/2/2024 8:59:00 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: SPOED! Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Ja, maar bij planvorming buitenplans zijn ze in die zin wel beschermd dat de wet ons verplicht rekening te houden met de waarden.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 10:57
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: SPOED! Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Bedankt voor deze uiterst volledige en snelle reactie 5.1.2e.
Maar als ik het even heel erg platsla:

5.2
5.2
5.2
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 10:48
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: SPOED! Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

5.1.2e,

- Vooruitlopend op de herziening van de bestemmingsplanne buitengebied is inderdaad een cultuurhistorische analyse uitgevoerd en ook Herfterlaan 30 als waardevol betiteld.
- Omdat we voor Herfte Wijthmen geen bestemmingsplan, maar een beheersverordening hebben opgesteld (had met MER en leges te maken) is de beschermende regeling voor cultuurhistorie niet in de planregels terechtgekomen. Dit was immers nieuw beleid.
- In 2022 is dit gedeeltelijk hersteld, door een herziening van de beheersverordening te maken in de vorm van een bestemmingsplan voor de percelen met een hoge cultuurhistorische waarde. De agrarische bedrijven zijn daarbij niet meegenomen, omdat het opnieuw bestemmen van de agrarische rechten/bouwvlakken waarschijnlijk niet mogelijk zou zijn gelet op de milieusituatie (stikstof) en er dan een ongelijke situatie zou ontstaan voor de agrariërs. Bovendien zou dat de “reparatie” heel duur en bestuurlijk gevoelig maken.
- Voor de Herfterlaan 30 is een nieuwe bestemmingsregeling gemaakt, waarbij rekening gehouden moest worden met de cultuurhistorische waarden van het pand. Dit was niet ten gevolge van een planregel, maar ten gevolge van de wet. 5.1.2e heeft de destijds geïnventariseerde waarden ingebracht in het planproces, wat heeft geleid tot de bestemmingsregels die er nu liggen. Dat is in nauw overleg met de initiatiefnemers tot stand gekomen; zij hebben zelf het BP laten opstellen

hebben gegeven om het volume met zijn karakteristieken : in stand te houden". In plaats daarvan hebben ze het zonder vergunning gesloopt en bouwen ze het nu in afwijking van de vergunning "schraler" terug.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 09:55
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: SPOED! Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e,
Ik ben verder gaan speuren door de IMRO uit 5.1.2e mail te googlen.
Toen kwam ik bij een lijst terecht. Op deze lijst staat Herfterlaan 30 genoemd als cultuurhistorisch waardevol.
Deze link:
b_NL.IMRO.0193.BP19012-0002_rb1.pdf (planviewer.nl)
Maar nu komt het:
Dit is een voorontwerp van het parapluplan cultuurhistorie.

In het vastgesteld plan is Herfterlaan 30 opeens geen onderdeel meer van dat parapluplan. En staat het adres ook niet meer benoemd.
Dat zou misschien ook de reden zijn dat het parapluplan cultuurhistorie niet oppopt bij Herfterlaan 30?
Hoe kan dit?
Was Herfterlaan 30 voorafgaand aan het vastgestelde bestemmingsplan in 2022 wel of niet beschermd?
Het gaat hier om een dwangsombesluit van meer dan een ton, waarbij burgemeester en twee wethouders enorm onder druk komen te staan dus fouten kunnen we niet permitteren.

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 09:32
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: SPOED! Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie
Hallo 5.1.2e
Spoed vraag.
Zie onderstaande mail en ook bijgevoegde mail van 5.1.2e.
Die mail uit 2020 verwijst naar een ruimtelijke plannen die het niet doet.
Ik ben dat stuk met spoed nodig.
Welk stuk is dat?
Waarom zie ik deze niet in ruimtelijke plannen terug?
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 09:31
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e

CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: SPOED! Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e,
Jij hebt het over een gebiedsdekkende inventarisatie.
Dit zie ik op ruimtelijke plannen niet terug. Kan jij mij dit aanleveren?
Is dit vastgesteld door de gemeenteraad?
Was dit bekend bij aanvrager Herfterlaan 30?
Want wat ik nu heb op deze locatie:



In het BV buitengebied is niets geregeld met betrekking tot cultuurhistorie op dit erf.
In het Bestemmingsplan opeens heel erg beschermd.
Daar moet wat tussen zitten.
Dat mis ik.
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 6 december 2023 08:36
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Beste 5.1.2e,

Het is werkelijk ongelofelijk wat de eigenaren met deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij hebben gedaan. Het plan is gewoon uitgevoerd volgens het afgewezen plan. Ik vind het vreemd dat jullie nog zo'n uitgebreide legalisatieprocedure volgen, omdat al voordat het bouwwerk werd gebouwd al vast stond dat het niet vergund kon worden. De aanvrager wist dus heel goed waar hij aan begon. Deze houding kan ik niet goed plaatsen.

Maar om terug te komen op jouw vraag of het afdwingen van riet niet teveel leunt op de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan het volgende.

Voor het buitengebied hebben wij een gebiedsdekkende inventarisatie laten maken door het Oversticht om de nog gave erven in dit gebied in beeld te brengen en te beschermen. Dat is ook nodig omdat het karakteristieke karakter van het buitengebied steeds meer verdwijnt omdat veel boerderijen hun functie verliezen. Daar is in het verleden vaak villabouw voor in de plaats gekomen. Hierdoor wordt het historisch landelijke gebied aangetast. Om de cultuurhistorische waarden te behouden hebben wij deze opgenomen in het bestemmingsplan.

De beoordelingscriteria staan in het bestemmingsplan genoemd:

a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;

b. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;

c. eenheid in verschijningsvorm;

d. bebouwingstypologie;

e. massa en vorm;

f. dakvorm en –richting en –helling;

h. rooilijnen;

i. historische materialisering en detaillering.

De historische materialisering en detaillering is dus onderdeel van de beoordeling.

Het gaat hier om de historische materialisering. Het oude deel van het erf is oorspronkelijk 19de eeuws. Daarbij past de hoofdvorm van de boerderij met een zadeldak en wolfseinden en een rieten dak. Verder zijn de relatief gesloten zijkanten van de schuur en het relatief gesloten dak van karakteristiek.

Om het cultuurhistorische karakter van het historische erf te handhaven zijn deze componenten van belang. Verder is de ruimtelijke impact ook groot omdat deze woning ook aan het vrije veld grenst.

Als de aanvrager een probleem had gehad met een rieten kap dan had hij dat in bezwaar kenbaar kunnen maken. Dat is niet gebeurd. Overigens geldt dit ook voor de andere planonderdelen die destijds in strijd waren met het bestemmingsplan.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Gemeente Zwolle,Team Erfgoed Zwolle,

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 5 december 2023 15:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e,
Het adres Herfterlaan 30 zegt jullie vermoedelijk wel iets. Voor dit perceel is de laatste jaren gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan en een grootschalige verbouwing.
Bij de verbouwing is er in afwijking van de verleende omgevingsvergunning gebouwd.
Ik verwijs nu naar de bijlage: constateringsrapport 5.1.2e. Zoals je ziet meerdere afwijkingen van de verleende vergunning. Niet alle afwijkingen zijn vergunningsvrij.
Het grootste probleem is de dakbedekking. Er zijn dakpannen gebruikt terwijl onze welstandscommissie nadrukkelijk had gezegd geen dakpannen. Riet was vereist.
Eerst stonden er dakpannen op tekening, toen is dat veranderd naar riet. En er ligt nu toch dakpannen.
Zie welstand adviezen.
Dus concreet welstand:
1: concept plan met riet – negatief 5.1.2e (tekening Tekening_Ontwerp)

3: aanpassing plan: -akkoord - 01-12-2021 (op basis van tekeningen 22-11-2021 zoals vergund).
Naar aanleiding van onze constatering zijn wij bezig met een zeer gedegen en uitvoerig onderzoek of het handhaven achterwege kan/moet blijven.
Daarom is een second opinion gevraagd aan Hus en Hiem op basis van de ingediende tekening van 5.1.2e én het constateringsrapport (feitelijke situatie). Onze welstandsadviezen zijn toen niet gedeeld.
Hus en Hiem was overduidelijk: in strijd met redelijke eisen van welstand.
De negatieve adviezen hangen samen aan de cultuurhistorische waarde van het perceel. Zie bestemmingsplan.
Het is nu de vraag aan jullie of het afdwingen van riet niet teveel leunt op deze cultuurhistorische waarden uit het bestemmingsplan gelet op de feitelijke situatie van de omgeving.
Dus simpel gezegd: is het cultuurhistorische in de omgeving niet dusdanig aangetast dat het onredelijk is om hier aan vast te houden?
Anders gezegd: is de feitelijke situatie zoals deze nu is gerealiseerd in deze feitelijke omgeving misschien wel acceptabel of in elk geval niet onacceptabel.
Wij zouden graag op deze drie vragen een antwoord krijgen. Dat overlapt elkaar vanzelfsprekend. Maar we verzoeken om één eenduidig advies.
Wij zullen aan de hand van dit advies mede kunnen bepalen of handhavend optreden ambtelijk geadviseerd wordt aan burgemeester.
Bij vragen graag 5.1.2e bellen (inhoud) of 5.1.2e (procedure).
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5
Wet open overheid	Art. 5.2	Persoonlijke beleidsopvattingen	1

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 1/21/2025 3:27:03 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Overleg 5.1.2e/5.1.2e/5.1.2e

Hoi 5.1.2e,
Ja, daar weet ik van.
Het plan paste aanvankelijk niet binnen het bestemmingsplan.
Na een langdurig traject met de collega's van stedenbouw en een advies voor het behoud van cultuurhistorische waarden is er een bestemmingsplan gerealiseerd ten gunste van de aanvrager.
In het daarop volgende traject is er nogal wat misgegaan.
Voordat de vergunning was verleend hebben ze dit pand met uitzondering van de voorgevel gesloopt.
Vervolgens is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met grote dakkapel en ingang aan de zijkant(zoals het nu is uitgevoerd). Dit plan is afgewezen.
Na veel gehakketak is een omgevingsvergunning verleend voor een gewijzigd plan.
Vervolgens heeft de aanvrager gewoon het plan gebouwd waar geen vergunning voor kon worden verleend.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 13:21
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: FW: Overleg 5.1.2e/5.1.2e/5.1.2e
Ik kreeg onderstaande uitnodiging.
Weten jullie de stand van zaken en over een bestuurlijk overleg?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle,
Team Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
: https://5.1.2e
bereikbaar op maandag, woensdag, donderdag en vrijdag

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 12:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Overleg 5.1.2e /5.1.2e /5.1.2e
Hoi 5.1.2e
Gaat over Herfterlaan 30 nav bestuurlijk overleg.
Groet
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 09:51
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Overleg 5.1.2e /5.1.2e /5.1.2e
Dag 5.1.2e,
Waar gaat dit overleg over?



Gemeente Zwolle,
Team Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
: https://5.1.2e
bereikbaar op maandag, woensdag, donderdag en vrijdag

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e @zwolle.nl> **Namens** 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 09:36
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: Overleg 5.1.2e /5.1.2e /5.1.2e
Tijd: woensdag 29 januari 2025 15:00-15:45 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: SK3.56
R2501 4368
21/01 5.1.2e: op verzoek van 5.1.2e overleg ingepland. Mocht je meer achtergrond nodig hebben, kun je 5.1.2e bellen

---

Microsoft Teams Heeft u hulp nodig?

Nu deelnemen aan de vergadering

Vergadering-id: 328 121 255 236
Wachtwoordcode: NJ74fh9w

Deelnemen op een apparaat voor videovergaderingen
Tenantsleutel: 5.1.2e @zwolle.nl
Video-id: 125 719 497 1
Meer informatie

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 1/22/2025 8:53:43 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Overleg 5.1.2e /5.1.2e /5.1.2e

Jullie kennen de ins and outs. Is het dan niet handiger dat één van jullie bij het gesprek (29 januari 13 uur) zit?

met vriendelijke groet Zwolle 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle,
Team Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
: https://twitter 5.1.2e
5.1.2e

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 13:34
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Overleg 5.1.2e /5.1.2e /5.1.2e

Collega's
Ik zie in onze MAP Werkafspraken dat er in 2023 een handhavingszaak is geweest. Een bestuurlijk overleg over dit bouwplan is mij niet bekend. Mogelijk heeft het overleg nog met de handhavingsprocedure (2023) te maken?
Ik heb dit plan recentelijk niet voorbij zien komen.
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 13:21
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Overleg 5.1.2e /5.1.2e /5.1.2e

Ik kreeg onderstaande uitnodiging.
Weten jullie de stand van zaken en over een bestuurlijk overleg?

met vriendelijke groet Zwolle 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle,
Team Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
: https:// 5.1.2e
5.1.2e

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 12:56

Onderwerp: FW: Overleg [redacted]
Hoi [redacted]
Gaat over Herfterlaan 30 nav bestuurlijk overleg.
Groet
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 09:51
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Overleg [redacted]
Dag [redacted],
Waar gaat dit overleg over?

met vriendelijke groet Zwolle [redacted]

Gemeente Zwolle,
Team Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [redacted]
: [redacted]
@ : [redacted]@zwolle.nl
: https://[redacted]
[redacted]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted] ([redacted] <[redacted]@zwolle.nl> **Namens** [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 09:36
Aan: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: Overleg [redacted]
Tijd: woensdag 29 januari 2025 15:00-15:45 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: SK3.56
R2501 4368
21/01 Eva: op verzoek van [redacted] overleg ingepland. Mocht je meer achtergrond nodig hebben, kun je [redacted] bellen

---

Microsoft Teams Heeft u hulp nodig?

Nu deelnemen aan de vergadering

Vergadering-id: 328 121 255 236

Wachtwoordcode: NJ74fh9w

Deelnemen op een apparaat voor videovergaderingen

Tenantsleutel: [redacted]@zwolle.nl

Video-id: 125 719 497 1

Meer informatie

Voor organisatoren: Vergaderopties

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 4/10/2025 3:09:27 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e,
Wat wil je er mee want alleen het rapport van het Oversicht is relevant en gebruikt bij de vaststelling van de cultuurhistorische waarden voor het bestemmingsplan. Wij hebben het rapport van BO02 niet digitaal beschikbaar voor zover ik weet.
Uit het rapport van het Oversicht:
Karakteristieke erfensembles in het buitengebied van Zwolle
In 2002 heeft de gemeente een inventarisatie naar historische agrarische erven in het buitengebied laten uitvoeren door Buro 02. Directe aanleiding hiervoor was het Jaar van de Boerderij in 2003. Uit deze inventarisatie is een selectie van erven voortgekomen die typerend voor het buitengebied van de gemeente Zwolle zijn, waar de gemeente bij toekomstige wijzigingen zorgvuldig mee om wil gaan. Waar nodig zijn aan de hand van het veldwerk aanvulling voorgesteld en ook erven van de lijst gehaald.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 10 april 2025 15:53
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Herfterlaan 30
5.1.2e,
Kan jij me helpen aan dit bestand? Zie hieronder in geel
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 10 april 2025 15:52
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Herfterlaan 30
Vraag even aan 5.1.2e …. Hij heeft die zeker
Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: Thursday, April 10, 2025 3:08:42 PM
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Herfterlaan 30
5.1.2e,
Heb jij dit bestand nog ergens:
inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle van Buro2 uit 2002

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 11 september 2024 13:48
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: NIET MEER NODIG: SPOED: Herfterlaan 30
Nog aanvullend wat nodig? Ik heb ook wel oude meuk…



5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRPO
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 11 september 2024 12:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: NIET MEER NODIG: SPOED: Herfterlaan 30
Urgentie: Hoog
Ik snap het al.
De makelaar en de gemachtigde zijn in 2019 begonnen met mailen maar het verzoek is in 2020 ingediend.
Ook vond ik het voorontwerp en het ontwerp BP in IBABS (top programma voor oude meuk terug te vinden) – met beiden een schets ontwerp met rieten kap.
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 11 september 2024 10:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: SPOED: Herfterlaan 30
Urgentie: Hoog
Hallo 5.1.2e,
Wij hebben een situatie aan de HErfterlaan 30.
Daar is een boerderij gesplitst en opnieuw gebouwd.
Er zijn dakpannen gebruikt ipv riet. Riet is vergund.
De eigenaren geven aan dat in 2019 een vooroverleg is gestart met de gemeente. Wij kunnen dit niet vinden. Wij vinden pas stukken van 5.1.2e uit 2020.
5.1.2e vroeg mij om jou te vragen of jij al stukken hebt van voor 2020.
Ken jij dit dossier en zo ja ben jij in 2019 al benaderd?
OF was dit een collega?
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 5/12/2025 6:47:01 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Cultuurhistorisch onderzoek Herfterlaan 30

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle,
Team Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
: https://5.1.2e

bereikbaar op maandag, woensdag, donderdag en vrijdag

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 8 mei 2025 14:55
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Cultuurhistorisch onderzoek Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e,

Bijgevoegd rapport kregen wij. Zie ook onderstaande mail.

Op verzoek van 5.1.2e plan ik een afspraak in om dit rapport te bespreken.

5.1.2e

Van: bureau@moned.nl <bureau@moned.nl>
Verzonden: donderdag 8 mei 2025 14:38
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Cultuurhistorisch onderzoek Herfterlaan 30

Beste heren,

Bijgaand het rapport naar mijn bevindingen met betrekking tot de huidige situatie van de Herfterlaan 30.
https://we.tl/t-T4ZLo0rsh0

opgenomen als cultuurhistorisch waardevol en daarna weer wel. Ook MAB vond de boerderij niet interessant genoeg om op te nemen in de lijst. Het tweede onderzoek werd uitgevoerd door het Oversticht, terwijl zijn ook in de monumenten/welstandcommissie zitten.
Verder heb ik me zoveel mogelijk onthouden van de juridische punten.

Vanuit een cultuurhistorisch oogpunt wordt inderdaad de voorkeur gegeven aan een rieten kap maar is een pannen dak op bais van de cultuurhistorische ontwikkeling in de streek eveneens verdedigbaar. Dit geldt niet voor de eigentijdse ingrepen van de dakkapel/ vele dakvensters en zijgevel.

Als er vragen of opmerkingen zijn met betrekking tot het rapport of conclusies dan hoor ik dit uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e (bouwhistoricus BNB)

bureau voor
MoNed
bouwhistorie

Beschuitsteeg 8
2312 JV Leiden
071 5 147 337
www.moned.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 5/21/2025 8:26:37 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Feitelijke onjuistheden rapport Boter - Herfterlaan 30

Zie onderstaande mail ter informatie. @5.1.2e : dank voor je input.



5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle,
Team Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
: https://twitter.com5.1.2e

bereikbaar op 5.1.2e

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 21 mei 2025 10:24
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Feitelijke onjuistheden rapport 5.1.2e - Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e,

Bijgaand onze snelle reactie. Wij zitten erg krap in de tijd onder meer vanwege het vertrek van een collega.



5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle,
Team Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
 : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
: https://twitter.5.1.2e

bereikbaar op 5.1.2e

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 20 mei 2025 08:27
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Feitelijke onjuistheden rapport 5.1.2e - Herfterlaan 30

5.1.2e,

Er wordt weer druk gezet.
Lukt het jou om voor donderdagmiddag te reageren?

Dan kan het tijdens mijn verlof volgende week naar 5.1.2e.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 15 mei 2025 09:46
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Feitelijke onjuistheden rapport 5.1.2e - Herfterlaan 30

Hallo 5.1.2e,

Zoals besproken hierbij de aantekeningen van mijn kant. Vul jij aan/verbeter jij mij?

1: De bepalingen omtrent cultuurhistorie uit het bestemmingsplan Herfterlaan 30 Waarde Cultuurhistorie I, ~~dat speciaal voor deze locatie is gemaakt,~~ ontbreekt. Daar staat de wijze waarop wordt getoetst, zoals de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen en historische materialisering en detaillering.

Voor dit oorspronkelijk agrarisch erf is op verzoek van de eigenaar een nieuw bestemmingsplan gemaakt waarbij het mogelijk is gemaakt om twee woningen te realiseren.
Voor dit specifieke bestemmingsplan Buitengebied Herfterlaan 30 is ook de dubbelbestemming waarde cultuurhistorie 1 meegenomen.
Het is de algemene gang van zaken dat rekening gehouden wordt met de cultuurhistorische waarden bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan.
In dit geval dus heel specifiek voor 1 adres.
In nieuwere bestemmingsplannen kan voor panden een dubbelbestemming waarde cultuurhistorie zijn opgenomen zonder dat deze in het parapluplan staat. Denk oa aan Holtenbroek en Zwolle Zuidoost.

2: Omtrent het circuleren van twee verschillende documenten online: het klopt dat Herfterlaan 30 tijdens het ontwerp bestemmingsplan parapluplan cultuurhistorie nog wel aangewezen was als cultuurhistorisch waardevol. Dit zou je even moeten nagaan bij 5.1.2e.
~~Bij het vastgestelde bestemmingsplan niet meer.~~
~~Dit klopt, maar ziet niet alleen op Herfterlaan 30 – dit ziet op meer erven en gebouwen in Herfte. Dit had te maken met:~~
~~Het lijkt nu alsof Herfterlaan 30 er uit is gehaald, maar dit is dus breder dan alleen HErfterlaan 30~~

Maar deze rapporten waren complementair aan elkaar en niet concurrerend.
Het Oversticht heeft de inventarisatie uitgevoerd naar erfensembles met daarbij behorende boerderijen ~~met erven beoordeeld~~.
MAB heeft de overige gebouwen, waaronder ook boerderijen zonder erfensemble, geïnventariseerd. Ik weet niet wat op internet te vinden is maar deze rapporten circuleren m.i. niet zomaar op internet. Ofwel de concrete onderdelen zijn verbonden aan een (destijds) bestemmingsplan ofwel zijn ze bij Erfgoed gemeente Zwolle in te zien.
~~een rest categorie beoordeeld. Omdat er boerderijen en gebouwen ontbraken. Bijvoorbeeld omdat het erf rondom de boerderij al verloren was gegaan qua cultuurhistorie.~~
De conclusie op pagina 10 dat volgens de cultuurhistorische quickscan van MAB Herfterlaan 30 vanwege de aanwezige waarden te gering achtte om de boerderij als cultuurhistorisch waardevol aan te merken is feitelijk dus onjuist.

~~Dat MAB Herfterlaan 30 niet heeft aangewezen is dus geen correcte conclusie.~~

4: Er wordt gesproken over kruikhuizen dit moet zijn krukhuizen

5: Er worden conclusies getrokken ~~vanuit bouwhistorie. Inzake~~ (juist niet vanuit bouwhistorie zoals in de rapport staat) inzake de toename van rijkdom en het verdwijnen van rietendaken.
Dit ziet ook op de percentages van de daken uit de inventarisatie uit 2002. De conclusie dat vanwege het versteningsproces rieten daken worden vervangen door dakpannen en dat dit vanuit cultuurhistorisch oogpunt onderbouwt dat een rieten dak door een pannendak kan worden vervangen is te kort door de bocht. Ik kan het even nagaan maar de meeste boerderijen in Herfte zijn volgens mij rietgedekt. Dat zou dan weer een -kort door de bocht- conclusie kunnen zijn om juist voor riet te kiezen. Ook dit zou echter te voorbarig zijn.
Momenteel ~~zijn wij intern samen met~~ wordt in een meerjaren boerderij inventarisatieproject door o.a. ARCX 5.1.2e ~~van Buro2 bezig met een~~ bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd waarvan de ontwikkeling onderdeel is. Het onderhavige rapport Herfterlaan 30 trekt hierbij te snel conclusies op basis van getallen uit 2002 en een algemeen versteningsproces.
~~naar die totstandkoming.~~
~~Jaren lang onderzoek, en het rapport trekt snel conclusies.~~
~~Je kunt ook zeggen: in de late middeleeuwen had elk dak riet (dakpan bestond nog niet). Dus je vertrekpunt is niet zomaar te plotten.~~

6: Pagina 19: Het oversticht nu in de rol als = suggestief en onnodig

7: Het onderzoek naar typologie van boerderijen loopt bij ons nog. Zie mijn opmerking hierboven onder 5
~~Wel wordt opgemerkt dat deelgebied Herfte het gros een rietendak had. Ook tijdens de inventarisatie van 2002.~~
~~Het totaal aan boerderijen van Zwolle wordt dan vergeleken met de cultuurhistorie van Herfterlaan 30.~~
~~Maar het is wel noodzakelijk om deelgebied Herfte mee te wegen, waar dus overwegend sprake was van riet.~~

8: Pagina 25 eerste zin leest alsof het dak bij nieuwbouw eerst riet bevatte. Maar een rieten dakbedekking is er nooit geweest. Er is vanaf begin af aan in strijd met de verleende vergunning begonnen met het leggen van dakpannen.

~~9: Belangrijkste is dat de conclusies omtrent het versteningsproces veel te snel zijn genomen.~~
~~Hier wordt momenteel door ons onderzoek naar gedaan, dat loopt al jaren.~~
~~Deze redenatie doorvoeren kan je zeggen: 65% van de Zwolse boerderijen heeft dakpannen. Deelgebied telt niet mee, dus iedereen mag dakpannen want is onderdeel van het versteningsproces.~~
~~Vrijbrief voor pannendaken~~
~~Er wordt veel te weinig gekeken naar deelgebied Herfte uit het onderzoek uit 2002 van Buro2 Dit is al benoemd~~

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 12/2/2021 12:29:32 PM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Advies Herfterlaan 30: 0193ESUITE2351552021

In de bijlage het geschreven advies van welstand.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Verzonden: woensdag 1 december 2021 15:13
Aan: Team Bouw <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Onderwerp: advies R19085-2021

Beste lezer,
In de bijlage ontvangt u advies:
Ons Kenmerk: R19085-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2351552021
Adres: Herfterlaan 30
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

Het Oversticht
Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 1/21/2025 12:21:05 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Overleg 5.1.2e/5.1.2e/5.1.2e

Ik kreeg onderstaande uitnodiging.
Weten jullie de stand van zaken en over een bestuurlijk overleg?



Gemeente Zwolle,
Team Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
: https://twitter.5.1.2e
5.1.2e

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 12:56
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Overleg 5.1.2e/5.1.2e/5.1.2e
Hoi 5.1.2e
Gaat over Herfterlaan 30 nav bestuurlijk overleg.
Groet
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 09:51
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Overleg 5.1.2e/5.1.2e/5.1.2e
Dag 5.1.2e,
Waar gaat dit overleg over?



Gemeente Zwolle,
Team Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
: https://5.1.2e
5.1.2e

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: 5.1.2e (5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl> **Namens** 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 09:36
Aan: 5.1.2e; 5.1.2e

Tijd: woensdag 29 januari 2025 15:00-15:45 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: SK3.56
R2501 4368
21/01 Eva: op verzoek van 5.1.2e overleg ingepland. Mocht je meer achtergrond nodig hebben, kun je 5.1.2e bellen

---

Microsoft Teams Heeft u hulp nodig?

Nu deelnemen aan de vergadering

Vergadering-id: 328 121 255 236

Wachtwoordcode: NJ74fh9w

Deelnemen op een apparaat voor videovergaderingen

Tenantsleutel: 5.1.2e @zwolle.nl

Video-id: 125 719 497 1

Meer informatie

Voor organisatoren: Vergaderopties

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e "
Sent: 11/30/2021 10:00:09 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Herfterlaan 30: 0193ESUITE2351552021

5.1.2e ,
Kan jij het advies opsturen dan kunnen wij deze zaak afhandelen.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 30 november 2021 09:51
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: Herfterlaan 30: 0193ESUITE2351552021

Goedemorgen,
Zou ik deze week jullie oordeel mogen ontvangen?
Nog even voor jullie info. Het is niet toegestaan om direct het riet te vervangen voor dakpannen, zonder dat het riet eerst op het dak heeft gelegen.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 09:13
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Ontvangstbevestiging aanvullingen voor de aanvraag Herbouw van oude boerderij te Zwolle - 6476425

Ik heb vanmorgen onderstaande mail en bijgevoegde documenten ontvangen. Deze worden vanmorgen door onze administratie nog toegevoegd aan de zaak.

Voor monumenten staat de taak nog open voor welstand heb ik een 2e toets welstand aangemaakt in IJVI. Er is afgelopen donderdag afgesproken dat we uiterlijk volgende week ons oordeel laten weten.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
5.1.2e

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 08:22
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Ontvangstbevestiging aanvullingen voor de aanvraag Herbouw van oude boerderij te Zwolle - 6476425

Goedemorgen 5.1.2e,
Zoals afgesproken zijn gisteren de aangepaste tekeningen en bouwbesluitberekeningen aan het Omgevingsloket toegevoegd. Zie onderstaande e-mail en bijlagen.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Tel; 5.1.2e

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26 info@bouwtektuur.nl
7722 RT Dalfsen Kvk; 82399522
Tel; 5.1.2e Btw; 5.1.2e
www.bouwtektuur.nl Bankrek.nr.; 5.1.2e

Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan de algemene voorwaarden volgens De Nieuwe Regeling 2011, tevens gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder KvK-nummer 82399522.

Van: Wabo | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Verzonden: maandag 22 november 2021 15:52
Aan: 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e @bouwtektuur.nl>
Onderwerp: FW: Ontvangstbevestiging aanvullingen voor de aanvraag Herbouw van oude boerderij te Zwolle - 6476425

Van: [redacted] <noreply@omgevingsloket.nl>
Verzonden: maandag 22 november 2021 15:50
Aan: Wabo | Bouwtektuur <[redacted]@bouwtektuur.nl>
Onderwerp: Ontvangstbevestiging aanvullingen voor de aanvraag Herbouw van oude boerderij te Zwolle - 6476425

Geachte [redacted],

De onderstaande aanvullingen op de aanvraag Herbouw van oude boerderij te Zwolle - 6476425 zijn ingediend bij: Gemeente Zwolle.

Aanvullingen:

19-176-02 [redacted] 22-11-2021.pdf, 19-176-01 [redacted] 22-11-2021.pdf, SPUI- 19-176.pdf, BBSL - 19-176.pdf

Met vriendelijke groet,

Omgevingsloket online

De aanvraaggegevens

Naam: Herbouw van oude boerderij te Zwolle
Aanvraagnummer: 6476425
Type: Omgevingsvergunning / melding
Werkzaamheid: Woning bouwen
Referentiecode aanvrager: 19-176
Datum indiening: 28-10-2021
Bevoegd gezag: Gemeente Zwolle
Verplichtingtype: Vergunningsplicht
Soort procedure: regulier (onder voorbehoud)

Bekijk de aanvraag

Let op: deze e-mail is automatisch verstuurd. U kunt er niet op antwoorden.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e "
Sent: 11/25/2021 8:29:50 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Cc:
Subject: RE: Herfterlaan 30

Dag 5.1.2e ,
Ik heb geen aanvullingen.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 24 november 2021 08:47
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: Herfterlaan 30
Deze is CHW,
Ik mis nog details, zit er alleen een bij van de kap en de kozijnen en deuren worden antraciet. Dat laatste is niet streekeigen maar kan natuurlijk vergunningsvrij gebeuren.
5.1.2e /5.1.2e hebben jullie nog aanvullende opmerkingen anders vraag ik de details nog bij 5.1.2e op.
5.1.2e
adviseur ruimtelijke kwaliteit

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
5.1.2e | 5.1.2e
Werkzaam op 5.1.2e
5.1.2e @hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e "

Sent: 10/14/2021 10:20:19 AM

To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e - 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>

Cc:

Subject: RE: Oplossingsgedachten Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e

Met deze benadering heb ik geen probleem.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e

Verzonden: donderdag 14 oktober 2021 10:26

Aan: 5.1.2e - 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e

Onderwerp: Oplossingsgedachten Herfterlaan 30

Dag allen,

Hierbij de oplossingsgedachten rondom de ontstane situatie aan de Herfterlaan 30.

Allereerst zijn er twee belangrijke vertrekpunten:

- Er is geen sprake van een nieuwe situatie in het kader van de beoordeling. Er is een agrarische bedrijfswoning (gedeeltelijk) gesloopt. Deze heeft in de huidige situatie geen status van monument of kent cultuurhistorische bescherming. Op grond van de regels uit de beheersverordening kun je deze herbouwen (eventueel met gebruikmaking van overgangsrecht). Dat kraakt wel enigszins want de bedrijfswoning mag niet groter zijn dan 600 m3, met afwijking 750m3 en met overgangsrecht mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. 5.1.2e gaf al aan dat er wellicht ook sprake is van nieuwbouw. Maar ook van het overgangsrecht mag worden afgeweken (al kun je daarover ook weer twisten).
- In de nieuwe situatie (als bestemmingsplan onherroepelijk is) heeft het pand de status “plattelandswoning” dat in het bestemmingsplan als volgt is gedefinieerd: *een agrarische bedrijfswoning welke is gelegen binnen een agrarisch bouwblok welke gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het agrarische bedrijf*. Zoals uit de definitie blijkt is het nog steeds een agrarische bedrijfswoning, er wordt geen “burgerwoning” opgericht op het agrarische perceel. De grondslag voor KGO ontbreekt hierdoor.

Met deze vertrekpunten in het achterhoofd zijn er twee sporen om op ons te richten:

- De omgevingsvergunning(en)
- Het bestemmingsplan

In volgorde van de te ondernemen acties:

- Om het eindplaatje gerealiseerd te willen hebben dient er een knip te worden aangebracht. Allereerst een omgevingsvergunning aanvragen voor de (her)bouw van de agrarische bedrijfswoning waar qua gebruik nog geen rekening mee is gehouden met de splitsing. De agrarische bedrijfswoning wordt weer in de karakteristieke stijl hergebouwd. In het bestemmingsplan ontbreekt nog een definitie van karakteristieke agrarische bedrijfswoning maar deze luidt (volgens de bibliotheek): *een bedrijfswoning die vanwege zijn verschijningsvorm, situering, cultuurhistorische waarde, stedenbouwkundige waarde of landschappelijke inpassing een bijzondere waarde heeft*. Uit

worden. In de definitie staat niet dat de woning X aantal jaar oud dient te zijn om als karakteristiek te worden aangemerkt. Uit de cultuurhistorische omschrijving van de Herfterlaan 30 ligt ook meer de nadruk om het totale ensemble dan de individuele boerderij op nummer 30. Als de aanvraag hier op inspeelt dan kan de omgevingsvergunning worden verleend en kan de familie verder.

- Het bestemmingsplan verder in procedure te brengen. Het huidige voorontwerp vraagt nog om aanpassing: qua beschrijving (overal staat dat de boerderij gerenoveerd en gemoderniseerd wordt), er zit nog geen voorwaardelijke verplichting in dat er een aantal bijgebouwen gesloopt moeten worden en dat er sprake dient te zijn van een inrichtingsplan. Bij het ontwerp kan dan eventueel nog een inrichtingsplan waar nog niet helemaal overeenstemming over is en de periode van terinzagelegging kan dan gebruikt worden om te komen tot het eindbeeld. Dit leid dan wel tot een gewijzigde vaststelling maar dat brengt minder tijdsverlies met zich mee dan er nog weken over hebben en dan pas terinzage leggen.
- Als het bestemmingsplan onherroepelijk is dan wordt een omgevingsvergunning aangevraagd om de karakteristieke agrarische bedrijfswoning te splitsen naar 2 wooneenheden. Bouwtechnisch is daar in de eerste aanvraag al rekening mee gehouden maar nu wordt dat gebruik nog geregeld.

Er zullen hier vast wat haken en ogen aan zitten maar volgens mij is dit de meest koninklijke weg die belopen kan worden. Eén van die haken en ogen is bijvoorbeeld ook dat de omgevingsvergunning voor de herbouw niet worden opgericht in lijn van het gebruik dat de beheersverordening voorschrijft namelijk een agrarische bedrijfswoning. Het zal namelijk t.z.t. in gebruik worden genomen als plattelandswoning maar dat is immers ook weer een agrarische bedrijfswoning dus heel erg vlieg je ook niet uit de bocht. Uiteraard sta ik open voor andere suggesties.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
☎ : 5.1.2e / 5.1.2e (aanwezig op: 5.1.2e)

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 12/6/2023 6:51:30 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Pakken jullie dit op? Ik krijg na scannen van de case het gevoel: er is aan alle kanten een negatief advies, men heeft gebouwd in afwijking van de vergunning. Waarom dan toch een diepgaand onderzoek naar legalisatie?



Gemeente Zwolle,
Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
: https://twitter5.1.2e
bereikbaar op 5.1.2e

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 5 december 2023 15:57
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e,
Het adres Herfterlaan 30 zegt jullie vermoedelijk wel iets. Voor dit perceel is de laatste jaren gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan en een grootschalige verbouwing.
Bij de verbouwing is er in afwijking van de verleende omgevingsvergunning gebouwd.
Ik verwijs nu naar de bijlage: constateringsrapport 5.1.2e. Zoals je ziet meerdere afwijkingen van de verleende vergunning. Niet alle afwijkingen zijn vergunningsvrij.
Het grootste probleem is de dakbedekking. Er zijn dakpannen gebruikt terwijl onze welstandscommissie nadrukkelijk had gezegd geen dakpannen. Riet was vereist.
Eerst stonden er dakpannen op tekening, toen is dat veranderd naar riet. En er ligt nu toch dakpannen.
Zie welstand adviezen.
Dus concreet welstand:
1: concept plan met riet – negatief 23-07-21 (tekening Tekening_Ontwerp)
2: ingediend plan met dakpan -negatief – 22-11-21 (tekeningen 16-11-2021)
3: aanpassing plan: -akkoord - 01-12-2021 (op basis van tekeningen 22-11-2021 zoals vergund).
Naar aanleiding van onze constatering zijn wij bezig met een zeer gedegen en uitvoerig onderzoek of het handhaven achterwege kan/moet blijven.
Daarom is een second opinion gevraagd aan Hus en Hiem op basis van de ingediende tekening van 22-11-21 én het constateringsrapport (feitelijke situatie). Onze welstandsadviezen zijn toen niet gedeeld.
Hus en Hiem was overduidelijk: in strijd met redelijke eisen van welstand.
De negatieve adviezen hangen samen aan de cultuurhistorische waarde van het perceel. Zie bestemmingsplan.
Het is nu de vraag aan jullie of het afdwingen van riet niet teveel leunt op deze cultuurhistorische waarden uit het bestemmingsplan gelet op de feitelijke situatie van de omgeving.
Dus simpel gezegd: is het cultuurhistorische in de omgeving niet dusdanig aangetast dat het onredelijk is om hier aan vast te houden?
Anders gezegd: is de feitelijke situatie zoals deze nu is gerealiseerd in deze feitelijke omgeving misschien wel acceptabel of in elk geval niet onacceptabel.
Wij zouden graag op deze drie vragen een antwoord krijgen. Dat overlapt elkaar vanzelfsprekend. Maar we verzoeken om één eenduidig advies.
Wij zullen aan de hand van dit advies mede kunnen bepalen of handhavend optreden ambtelijk geadviseerd wordt aan burgemeester.

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

From: "5.1.2e "
Sent: 8/23/2021 7:40:43 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @gmail.com>
Cc: <5.1.2e @hetoversticht.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @hetoversticht.nl>
Subject: RE: Welstandsadvies Herfterlaan 30

Beste 5.1.2e ,
Bedankt voor jullie gewijzigde plan.
Ik heb jullie plan voor morgen op de agenda gezet.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 09:28
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 5.1.2e | Bouwtektuur
Onderwerp: Re: Welstandsadvies Herfterlaan 30
Goedemorgen 5.1.2e & 5.1.2e ,
Is mijn vorige mail juist aangekomen en kan deze morgen door jullie besproken worden of hebben jullie nog meer van mij nodig? Ik hoor het graag even!
Met vriendelijke groet,
5.1.2e
On Thu, 19 Aug 2021 at 17:46, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:

> Hi All,
> In mijn laatste mail was ik iets te snel met verzenden... Bij deze nogmaals maar dan wat leesbaarder, excuus!
> Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegd is de nieuwe tekening. Zouden jullie hier een herzien advies op willen geven? Ik het ontwerp ondertussen ook geupload in het omgevingsloket.
> Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
> Met vriendelijke groet,
> 5.1.2e
> On Thu, 19 Aug 2021 at 17:35, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> wrote:
>
> > Hoi 5.1.2e & 5.1.2e ,
> >
> > Dank voor jullie tijd van afgelopen maandag. Ik heb daarna nog uitgebreid met 5.1.2e gesproken en hebben we het ontwerp nog eens herzien op basis van jullie input. We konden ons goed vinden in jullie feedback uiteindelijk en ik denk dat het resultaat wat we nu hebben een nog meer intieme sfeer geeft aan de boerderij. Ik denk dat we met de vernieuwde tekening beter het authentieke karakter van de boerderij weten te bewaren. Bijgevoegde tekening is de

het omgevingsloket.
Als ik het goed begreep behandelen jullie dit dan weer volgende week dinsdag? Wanneer kunnen wij de uitslag verwachten en zijn er dan nog meer stappen in de procedure?
Ik hoor graag even of dit voor jullie genoeg is om dinsdag een nieuw advies op te kunnen stellen.
Groeten,
5.1.2e

On Tue, 3 Aug 2021 at 15:38, 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl> wrote:

> Beste 5.1.2e,
> Overleg in de week van 16 augustus moet lukken. Ik ken het plan. Mag ik voorstellen om dat om 11.30 op 17 augustus te doen via Teams? Dan is er altijd overleg met de afdeling monumentenzorg (zie cc) van de gemeente er bij. Dat houdt de lijnen kort. Het hele voortraject zijn wij vanuit welstand niet bij betrokken; wij krijgen de welstandskaders mee en adviseren dan over het plan in het kader van het welstandsbeleid. In dit geval een cultuurhistorisch pand.
> Als dit tijdstip past stuur ik een uitnodiging via teams.
> Met vriendelijke groeten,
> 5.1.2e
> 5.1.2e
>
> Het Oversticht
>
> Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
> 5.1.2e | 5.1.2e
> 5.1.2e
> 5.1.2e@hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl
>
> **Van:** 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com>
> **Verzonden:** dinsdag 3 augustus 2021 12:38
> **Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>
> **Onderwerp:** Welstandsadvies Herfterlaan 30
> Beste 5.1.2e,
> Tot mijn grote verbazing heb ik vandaag vanuit de gemeente vernomen dat onze bouwaanvraag is afgekeurd door de welstandscommissie. Het betreft Herfterlaan 30, dit is uitgevoerd door jouw collega 5.1.2e. In haar out-of-office werd jij genoemd als contactpersoon.
> Er zijn een hoop zaken in dit advies waar ik erg verbaasd over ben omdat wij al meer dan een jaar geleden eens een onderzoek hebben laten doen of ons gebouw al dan niet van grote cultuurhistorische waarde was. Dit was niet het geval maar uit het advies blijkt dat toch iets anders te liggen.
> Ik zou graag met jullie en onze tekenaar (bouwtektuur) om tafel zitten om te bepalen wat we nu moeten aanpassen en welke zaken er miscommunicatie zijn zodat we een goed plan kunnen indienen.
> Mijn voorkeur zou hebben om in de week van 16 Augustus een afspraak te plannen om dit door te nemen. Mocht dit echt gedaan moeten worden door 5.1.2e, dan graag het verzoek om als zij terug komt van vakantie direct een afspraak in te schieten zodat wij dit met haar kunnen bespreken.
> Dit traject loopt ondertussen al bijna 2 jaar (met allerhande onderzoeken, tekeningen en god weet wat nog meer allemaal) dus ik zou het wel erg waarderen als we deze afspraak zo snel mogelijk kunnen plannen.
> Mocht je hier nog vragen over hebben bel dan gerust even!
> Groeten,
> 5.1.2e
> 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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



Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Let op: vul het formulier alstublieft volledig in.

Aanvraagnummer	6173167
Aanvraagnaam	Herfterlaan 30 - 5.1.2e
Uw referentiecode	-
Ingediend op	-
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Wij willen graag de woning voor Herfterlaan 30 updaten en vernieuwen. Wij willen de woning graag moderniseren en bewoonbaar maken. Dit doen wij door de authentieke elementen te behouden maar waar nodig te vernieuwen (bijvoorbeeld het dak zit vol met houtworm en boktor, dit zal vervangen moeten worden. Ook zullen wij de gebint constructie in ere herstellen.
Gefaseerd	Nee

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Dakkapel plaatsen

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Nawoord en ondertekening



Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	☑ Man ☐ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	[redacted]
Voorvoegsels	-
Achternaam	[redacted]

2 Verblijfsadres

Postcode	8026RB
Huisnummer	32
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Herfterlaan
Woonplaats	Zwolle

3 Correspondentieadres

Adres	5.1.2e 8026RB Zwolle

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	5.1.2e
E-mailadres	5.1.2e @gmail.com

5 Toelichting bij persoonsgegevens

Toelichting	Ik ben de aanvrager van de bouwvergunning. Ik ben zelf nog woonachtig op 5.1.2e Mijn schoonouders hebben dit perceel gekocht en die zijn ook eigenaar. Het betreft het adres herfterlaan 30.



Locatie

1 Adres

Postcode	8026RB
Huisnummer	30
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Herfterlaan
Plaatsnaam	Zwolle
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☐ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☑ Anders
Uw belang bij deze aanvraag	Mijn schoonouders zijn eigenaar van dit perceel

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Ik heb contact met 5.1.2e gehad en andere leden van de gemeente en begeleid deze procedure. Uiteindelijk kopen wij ook de helft van de woning maar dat is nu nog niet van toepassing



Bouwen

Dakkapel plaatsen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	We gaan de gehele boerderij vernieuwen. De opzet blijft hetzelfde maar alles is totaal verrot en is niet meer te redden. We pakken alles aan incl. de fundering om zeker te weten dat we weer toekomstbestendig zijn en duurzaam.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	231
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	172

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee



Toelichting Bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?
- Geef aan of u een bouwwerk nieuw gaat plaatsen, geheel gaat vervangen of gedeeltelijk gaat vervangen.
Gaat het om een constructieve wijziging bij een interne verbouwing? Kies dan voor 'Het wordt gedeeltelijk vervangen'.

Eventuele toelichting
- Geef eventueel een toelichting op uw werkzaamheden.

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
- Kies voor terrein als u een losstaand bouwwerk plaatst. Kies voor hoofdgebouw als u bouwt op of aan het belangrijkste gebouw op een perceel. Een hoofdgebouw is bijvoorbeeld een woning. Een bijgebouw is in functie, manier waarop het is gebouwd of formaat ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw is bijvoorbeeld een schuur, garage of tuinhuisje. Onder een ander bouwwerk vallen bouwwerken anders dan een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping. Dit is bijvoorbeeld een plantenkas, hondenhok, volière of speelhuisje. Een constructieve wijziging bij een interne verbouwing wordt gezien als bouwen aan of op een gebouw.

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
- Kies bij nieuw te bouwen bouwwerken ook voor Ja.

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- Voor nieuw te bouwen bouwwerken is de bruto vloeroppervlakte 0 m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
Vul in het veld alleen een heel getal in (zonder toevoeging m2).

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
- Kies bij nieuw te bouwen bouwwerken ook voor Ja.

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- Voor nieuw te bouwen bouwwerken is de bruto inhoud 0 m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
Vul in het veld alleen een heel getal in (zonder toevoeging m3).

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- Voor onbebouwd terrein is de bebouwde oppervlakte 0 m2 voor uitvoering van de werkzaamheden.

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?
- Kies voor Wonen als het huidige bouwwerk of terrein wordt gebruikt om te wonen. Dit geldt ook voor een terrein waar een nieuwe woning wordt gebouwd en dat dus in de toekomst bewoond zal worden. Als het bouwwerk (ook) wordt gebruikt voor andere doeleinden dan wonen, kies dan (ook) 'Overige gebruiksfuncties'. Dit geldt ook als het terrein in de toekomst (ook) voor andere functies gebruikt gaat worden.

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?
- Als het bouwwerk zowel een woonfunctie als een overige gebruiksfunctie krijgt, kunt u beide opties kiezen.

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- U berekent de gebruiksoppervlakte van een woning als volgt: Meet de gehele oppervlakte van de woning. Meet dan de oppervlakten waar dragende muren staan en de oppervlakten waarboven het plafond of de schuine muur lager is dan 1,50 meter en trek deze af van de gehele oppervlakte.

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- U berekent de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied voor een woning als volgt: Bereken de gebruiksoppervlakte van de woning. Bereken dan de oppervlakte van toilet-, bad-, en technische ruimtes (bijvoorbeeld de meterkast) en trek deze van de gebruiksoppervlakte af. Dit is de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied.

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.
- Kies hiervoor als u uw keuzes voor materiaal, kleur en vormgeving persoonlijk wilt toelichten voor de welstandscommissie of de stadsbouwmeester.



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Dakkapel plaatsen

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?	☐ Bestemmingsplan ☑ Beheersverordening ☐ Exploitatieplan ☐ Regels op grond van de provinciale verordening ☐ Regels op grond van een AMvB ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit
Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.	De voorgenomen werkzaamheden zijn niet in strijd met de regels voor ruimtelijke ordening. We zullen het object vernieuwen en moderniseren maar de locatie van het object blijft het zelfde.
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Het huidige bouwwerk wordt gebruikt om in te wonen en verder niet. De oude `agrarische bestemming `die er nog op zit wordt al 15 jaar niet meer gebruikt.
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	In de beoogde nieuwe situatie zal het object ook weer gebruikt worden om te wonen.
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	De ruimtelijke ordening zal er aanzienlijk op vooruit gaan. De boerderij zal vernieuwd worden en de omgeving zal er op vooruit gaan. Het leeft klimaat van de buurt zal aanzienlijk verbeterd worden. De huidige staat van de boerderij is erg slecht, het is volledig verrot, er zitten scheuren in de gevel, en overal zit vocht. Wij vernieuwen het bojct.
? Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?	☐ Ja ☑ Nee
Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?	☑ Ja ☐ Nee
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?	☐ Ja ☑ Nee



Toelichting Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?
- Vul hieronder in hoelang het beoogde gebruik duurt.



Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☑ Ja ☐ Nee
? Voor welke functie wordt de woning gebouwd?	☑ Eigen bewoning ☐ Zorgwoning ☐ Anders
? Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?	☑ Ja ☐ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

? Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
? Eventuele toelichting	Wij zullen uiteindelijk van één woning, twee woningen maken. Samen met mijn schoonouders hebben we dit object gekocht. Voorlopig zal het één woning blijven.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

? Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
? Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

? Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
? Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	231
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	175

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.	-

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.	☐ Ja ☑ Nee



Toelichting Bouwen

2 Woning

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?
- Zorgwoningen zijn woningen waar bewoners zorg krijgen. Het kan gaan om grondgebonden woningen of woningen in een woongebouw. De woningen hebben een eigen voordeur waarachter bewoners individueel of in een groep wonen al dan niet met een gezamenlijke huishouding.

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?
- Particulier opdrachtgeverschap als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Om welk soort zorgwoning gaat het?
- Het kan hier gaan om individueel zelfstandig wonen, individueel geclusterd wonen of een groepswoning. Voor geclusterd wonen geldt dat het kan gaan om grondgebonden woningen of woningen in een woongebouw waar een georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg bestaat.

Welke zorgvoorziening is aanwezig in de woningen/wooneenheden?
- Het gaat hierbij om professionele zorg (meestal vanuit de AWBZ of WMO). Het gaat niet om andere vormen van zorg, zoals mantelzorg.

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?
- Geef aan of u een bouwwerk nieuw gaat plaatsen, geheel gaat vervangen of gedeeltelijk gaat vervangen.
Gaat het om een constructieve wijziging bij een interne verbouwing? Kies dan voor 'Het wordt gedeeltelijk vervangen'.

Eventuele toelichting
- Geef eventueel een toelichting op uw werkzaamheden.

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
- Kies voor terrein als u een losstaand bouwwerk plaatst. Kies voor hoofdgebouw als u bouwt op of aan het belangrijkste gebouw op een perceel. Een hoofdgebouw is bijvoorbeeld een woning. Een bijgebouw is in functie, manier waarop het is gebouwd of formaat ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw is bijvoorbeeld een schuur, garage of tuinhuisje. Onder een ander bouwwerk vallen bouwwerken anders dan een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping. Dit is bijvoorbeeld een plantenkas, hondenhok, volière of speelhuisje. Een constructieve wijziging bij een interne verbouwing wordt gezien als bouwen aan of op een gebouw.

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?
- Vul hieronder in gedurende welke periode het bouwwerk aanwezig is.

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?
- Vul hieronder in hoelang het bouwwerk op de locatie blijft bestaan.

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?
- Kies voor Wonen als het huidige bouwwerk of terrein wordt gebruikt om te wonen. Dit geldt ook voor een terrein waar een nieuwe woning wordt gebouwd en dat dus in de toekomst bewoond zal worden. Als het bouwwerk (ook) wordt gebruikt voor andere doeleinden dan wonen, kies dan (ook) 'Overige gebruiksfuncties'. Dit geldt ook als het terrein in de toekomst (ook) voor andere functies gebruikt gaat worden.

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?
- Als het bouwwerk zowel een woonfunctie als een overige gebruiksfunctie krijgt, kunt u beide opties kiezen.

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- U berekent de gebruiksoppervlakte van een woning als volgt: Meet de gehele oppervlakte van de woning. Meet dan de oppervlakten waar dragende muren staan en de oppervlakten waarboven het plafond of de schuine muur lager is dan 1,50 meter en trek deze af van de gehele oppervlakte.

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
- U berekent de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied voor een woning als volgt: Bereken de gebruiksoppervlakte van de woning. Bereken dan de oppervlakte van toilet-, bad-, en technische ruimtes (bijvoorbeeld de meterkast) en trek deze van de gebruiksoppervlakte af. Dit is de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied.

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.
- Kies hiervoor als u uw keuzes voor materiaal, kleur en vormgeving persoonlijk wilt toelichten voor de welstandscommissie of de stadsbouwmeester.



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
kozijnen_tekening_pdf	kozijnen tekening.pdf			Ongetypeerd
Ontwerp_herfterlaan-5.1.2e__pdf	Ontwerp herfterlaan 5.1.2e.pdf	Installaties Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Welstand Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken Gezondheid Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen		Concept
21-053_Rapport_Baar-slag_pdf	21-053 Rapport Baarslag.pdf	Constructieve veiligheid Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken Kwaliteitsverklaringen Overige gegevens veiligheid		Concept



Nawoord en ondertekening

Zijn de bijlagen bij deze aanvraag compleet
☐ Ja
☐ Nee

Alleen te beantwoorden als de bijlagen nog niet compleet zijn

De volgende bijlagen dien ik later in

Alleen te beantwoorden als de bijlagen nog niet compleet zijn

De volgende bijlagen dien ik niet in

Vul uw eventuele persoonlijke opmerkingen over uw aanvraag hier in.

Als blijkt dat voor één van de onderdelen geen vergunning verleend kan worden, wilt u dan voor de overige onderdelen wel een vergunning ontvangen?
☐ Ja
☐ Nee

Geeft u toestemming om persoons- en adresgegevens van de aanvrager/melder en, indien van toepassing, de gemachtigde openbaar te maken?
☐ Ja
☐ Nee

Geeft u toestemming om de geschatte projectkosten / kosten van de werkzaamheden openbaar te maken?
☐ Ja
☐ Nee

☐ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

Niet verplicht in te vullen indien u gemachtigde bent

Handtekening aanvrager

Datum

Handtekening

Handtekening gemachtigde

Datum

Handtekening

Terugsturen van de aanvraag

U kunt de aanvraag of melding inclusief bijbehorende bescheiden per post versturen naar onderstaand adres van het bevoegd gezag. Het e-mailadres of contactformulier is alleen bedoeld voor het stellen van vragen en niet voor het indienen van een aanvraag of aanvullende gegevens.

Bevoegd gezag omgevingsvergunning

Naam:	Gemeente Zwolle
Bezoekadres:	Lübeckplein 2 8017 JZ Zwolle
Postadres:	Postbus 10007 8000 GA Zwolle
Telefoonnummer:	14038
Faxnummer:	038 - 498 3379
E-mailadres:	omgevingsvergunning@zwolle.nl
Website:	www.zwolle.nl
Contactpersoon:	afdeling Vergunningen
Bereikbaar op:	werkdagen 9:00 - 17:00 uur

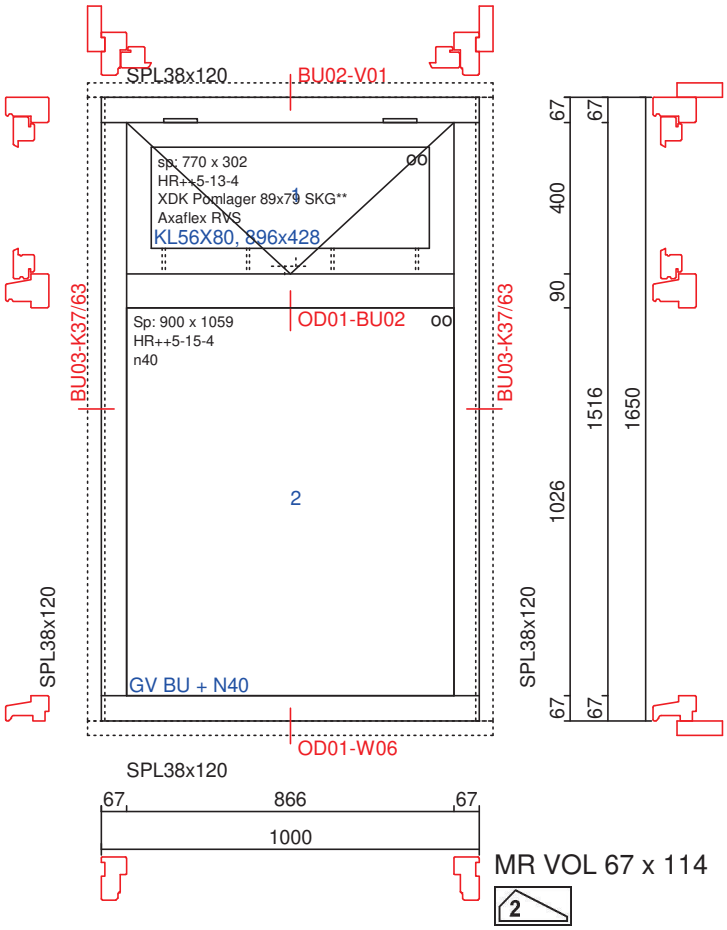
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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, 13

Merk: A

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



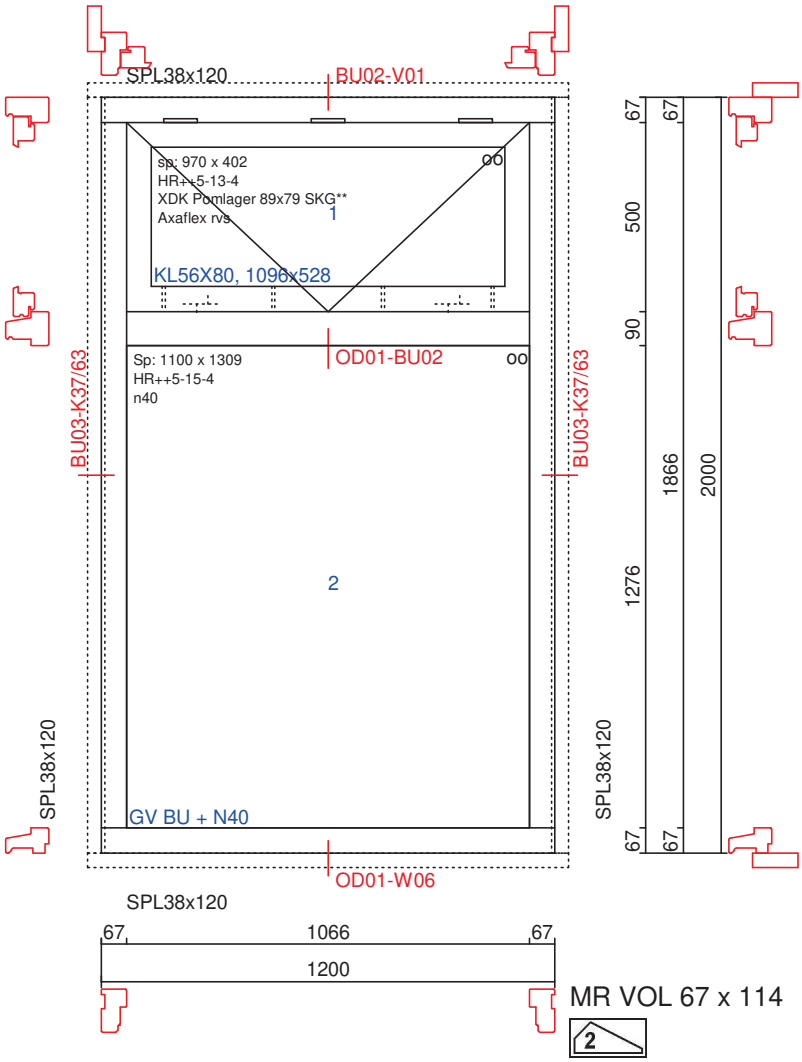
HR++5-13-4
XDK Pomlager scharnier 89x79 SKG** in raamvak
Afhangen ramen
HR++5-15-4

Glas wordt niet meegeleverd

Project 210059 Zwienenberg Opdrachtgever Van der Klogt Bouw	Jos Huls Timmerwerken		Getekend 01-02-2021 Door Tekening gewijzigd
info@joshulstimmerwerken.nl 0522 - 855 577	Schaal 1:20	Blz. 1 van 12	Uiterste retour datum

Merk: B

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



HR++5-13-4

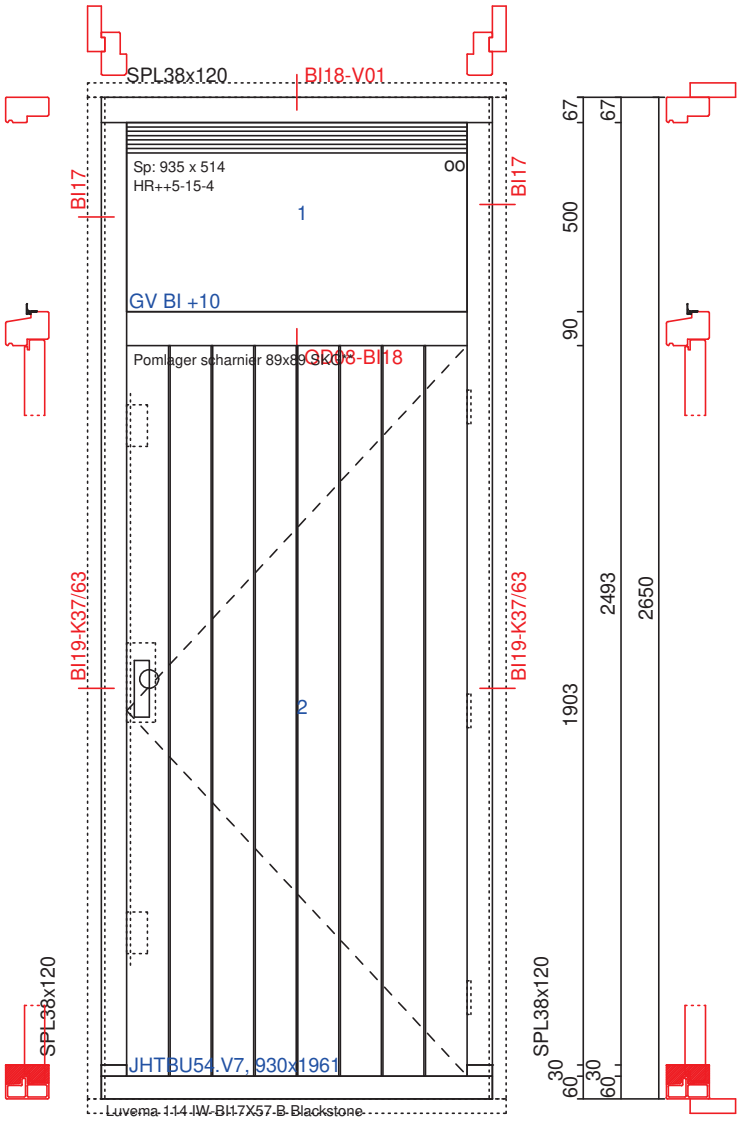
XDK Pomlager scharnier 89x79 SKG** in raamvak

Afhangen ramen

HR++5-15-4

Merk: C

1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010

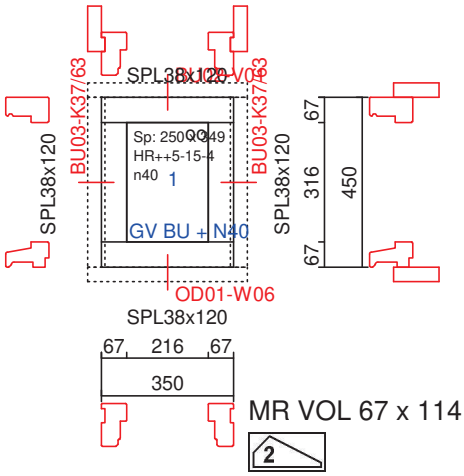


MR VOL 67 x 114

2

Merk: D

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL901



MR VOL 67 x 114

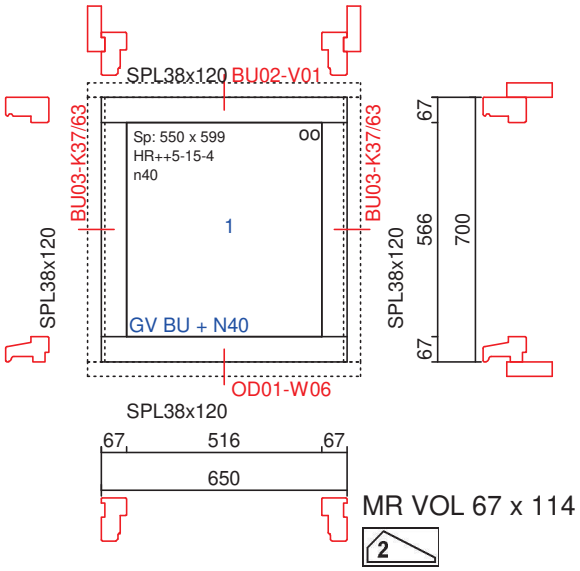
2

HR++5-15-4

Glasvak luvema G5 profiel
HR++5-15-4
Vh Pomlager scharnier 89x89 SKG** in deurvak
HMB meerpuntsluiting
kruk buiten blind en cilinder door
Afhangen deuren.

Merk: E

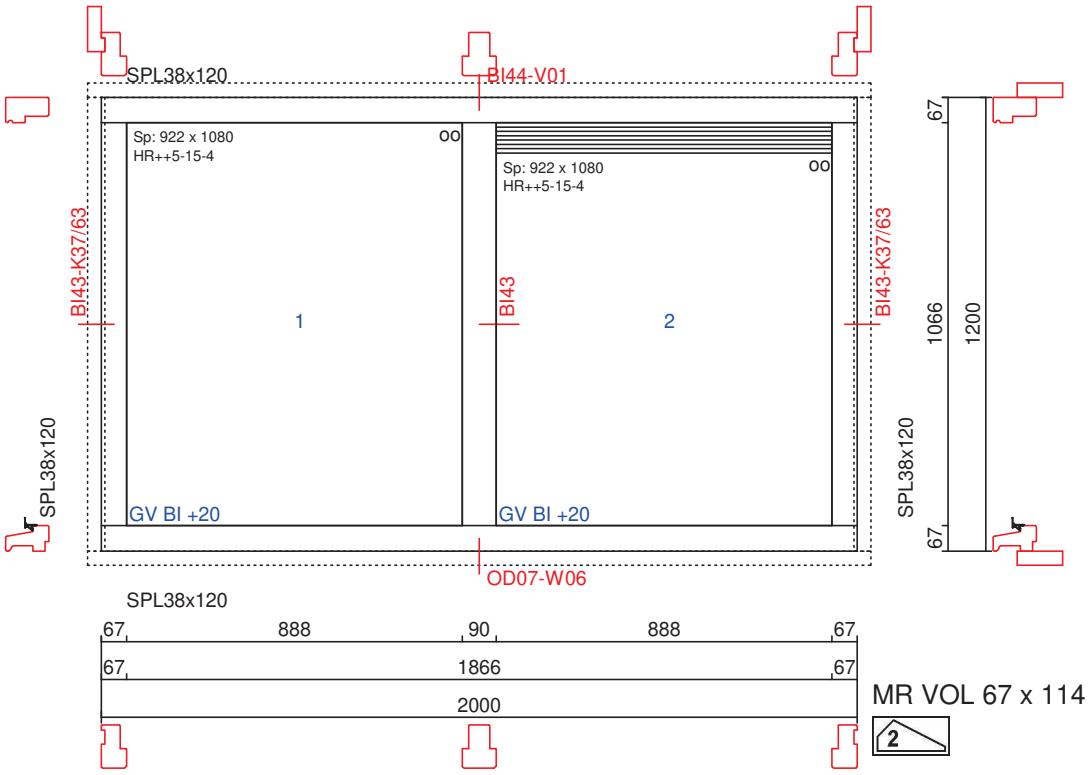
1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



HR++5-15-4

Merk: F

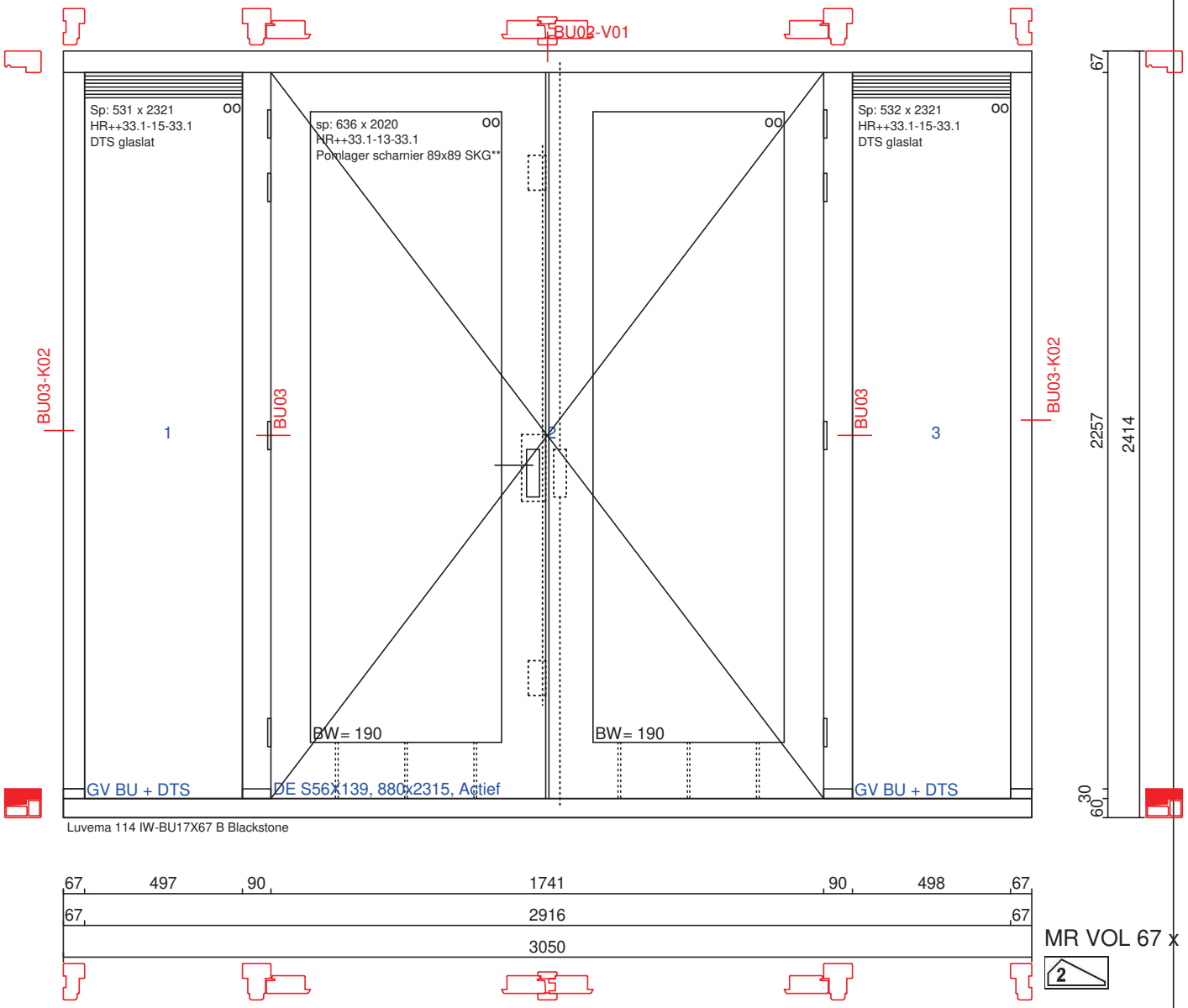
1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



HR++5-15-4

Merk: G

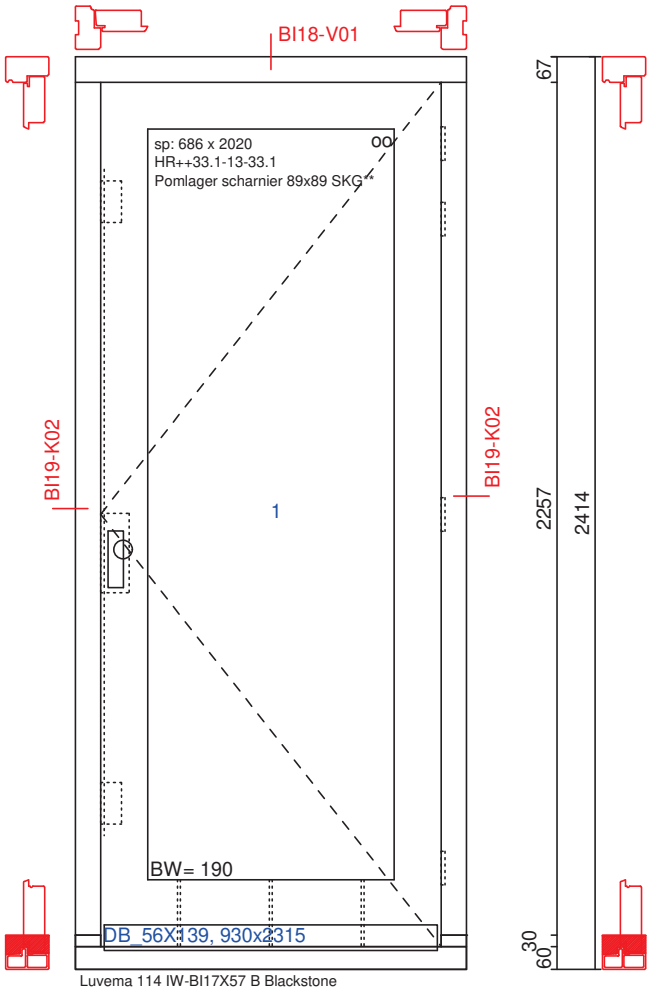
2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



HR++33.1-15-33.1
HR++33.1-13-33.1
Vh Pomlager scharnier 89x89 SKG** in deurvak
HMB MPS Cil. Bed. Serie 004 DM55 + MP Inbouw Ultra DeLuxe
Multipoint Ultra de Luxe inbouw 2500
kruk + cilinder door
Afhangen deuren.

Merk: H

1 getek. + 1 gesp., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010

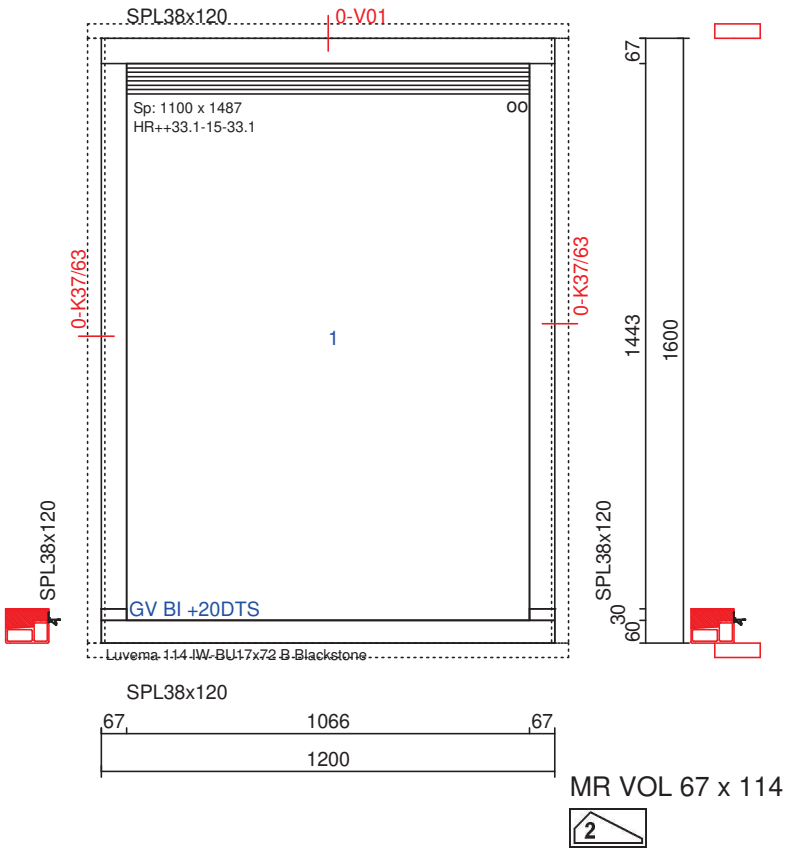


MR VOL 67 x 114

HR++33.1-13-33.1
Vh Pomlager scharnier 89x89 SKG** in deurvak
kruk buiten blind en cilinder door
Afhangen deuren.

Merk: I

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



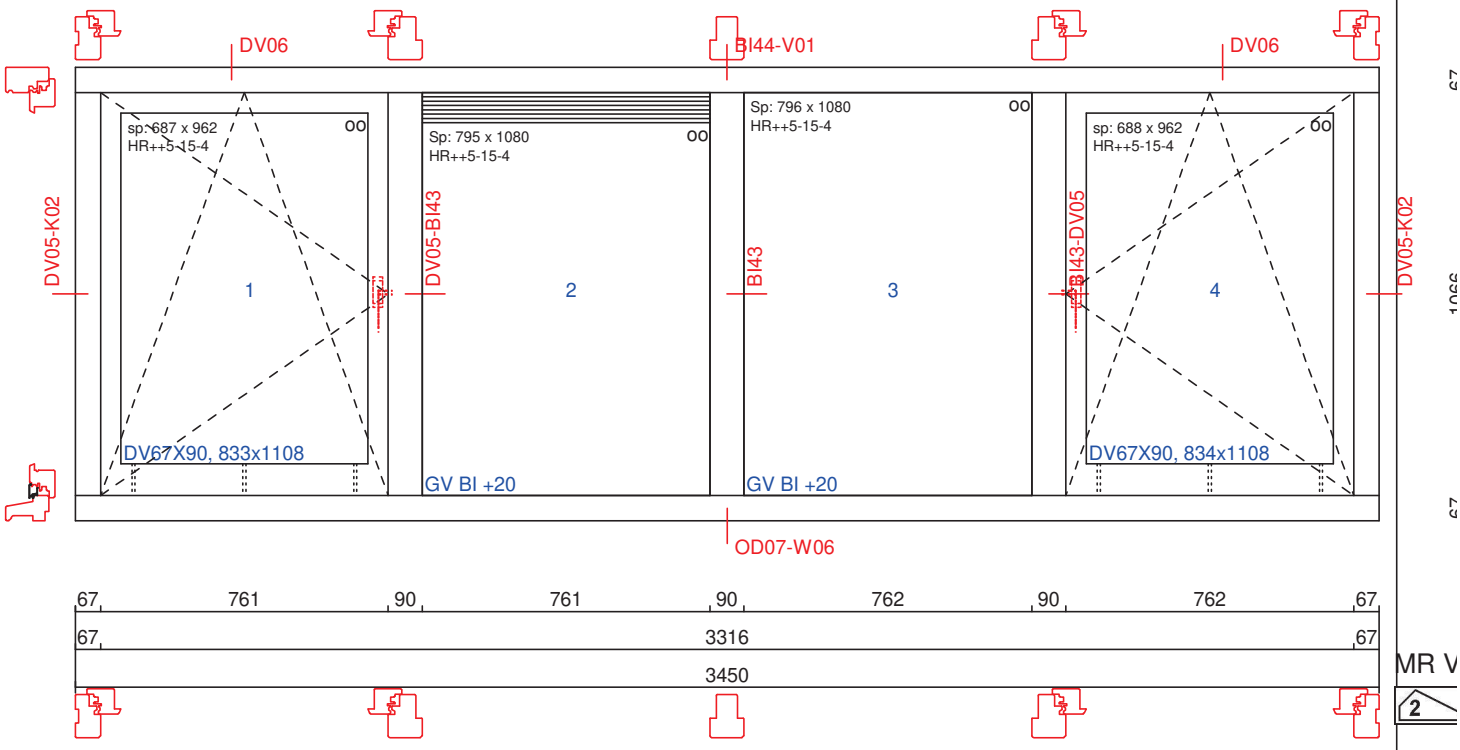
MR VOL 67 x 114

2

HR++33.1-15-33.1

Merk: J

1 getek. + 1 gesp., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



MR V

2

HR++5-15-4

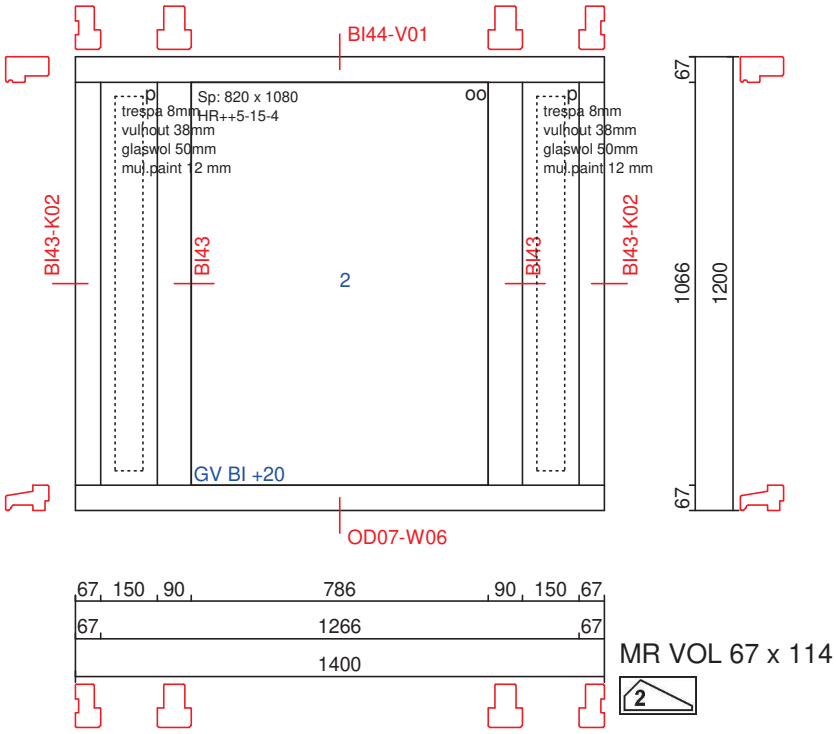
MultiMatic-MultiPower basis + Ven i.S. Draai-val V13

Afhangen draaikiepramen.

Dakkapel

Merk: K

1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010

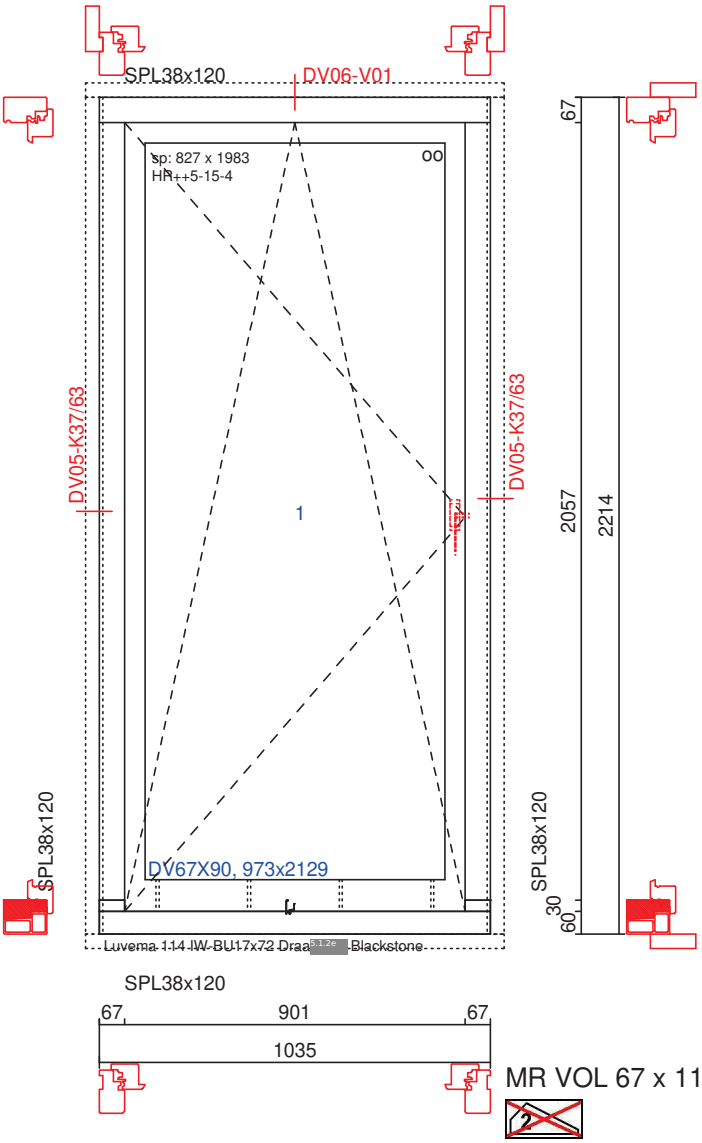


MR VOL 67 x 114

glaswol 50 mm
mul. paint 12 mm
HR++5-15-4

Merk: L

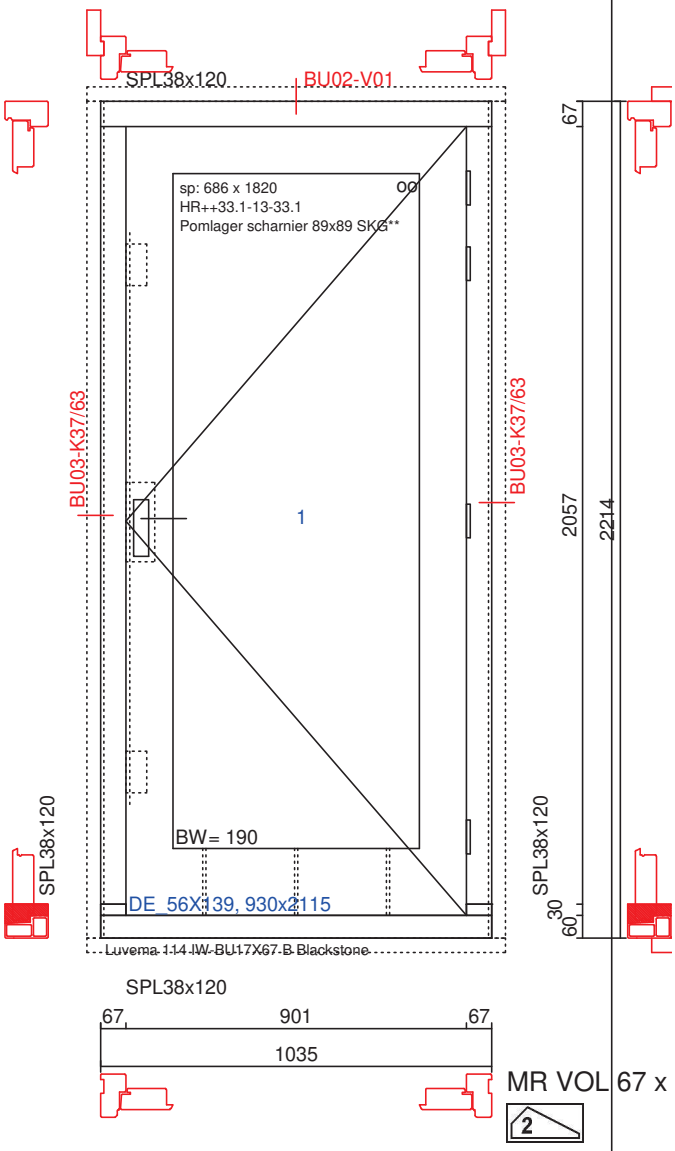
1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



HR++5-15-4
MultiMatic-MultiPower basis + Ven i.S. Draai-val V13
Afhangen draaikiepramen.

Merk: M

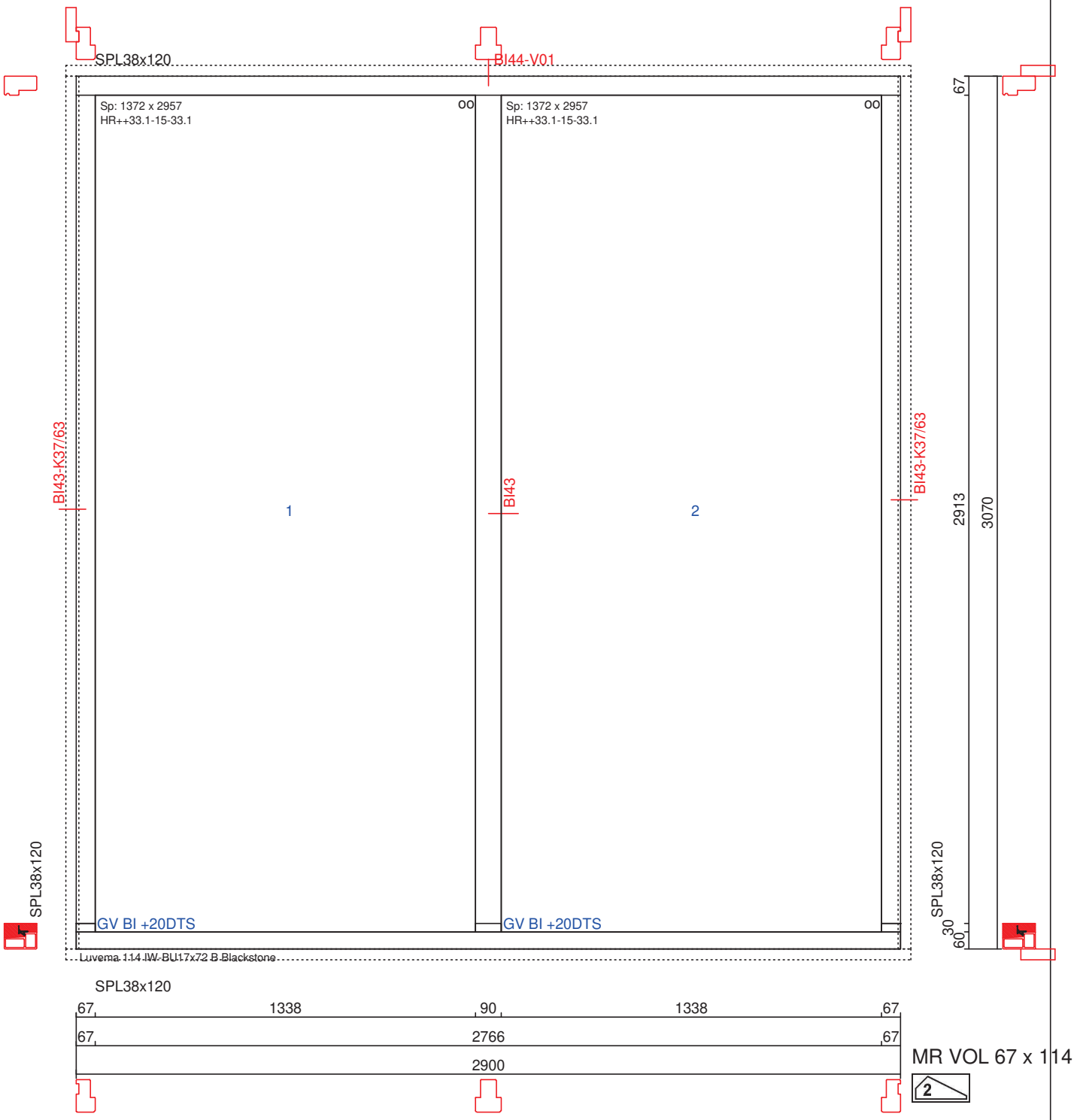
1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



HR++33.1-13-33.1
Vh Pomlager scharnier 89x89 SKG** in deurvak
HMB meerpuntsluiting
kruk + cilinder door
Afhangen deuren.

Merk: N

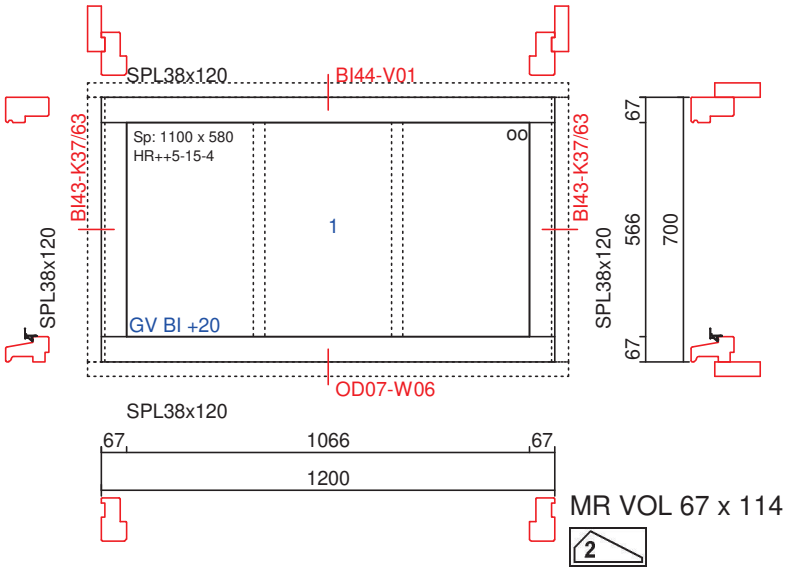
1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



HR++33.1-15-33.1

Merk: O

1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



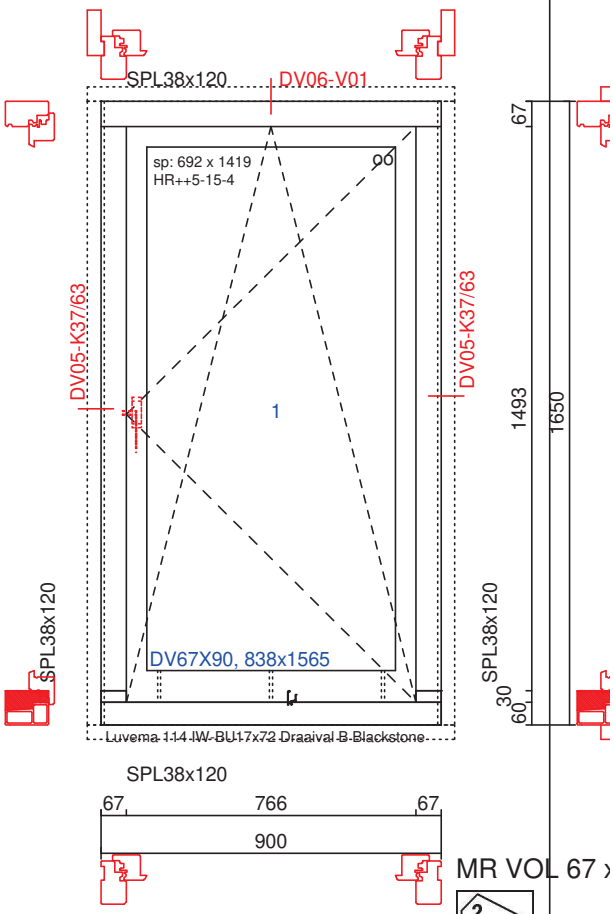
MR VOL 67 x 114

opplakroede 2x 13x30

HR++5-15-4

Merk: P

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9(



MR VOL 67 x

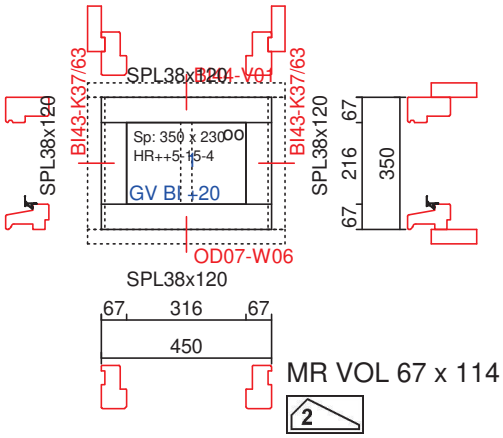
HR++5-15-4

MultiMatic-MultiPower basis + Ven i.S. Draai-val V

Afhangen draaikiepramen.

Merk: Q

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



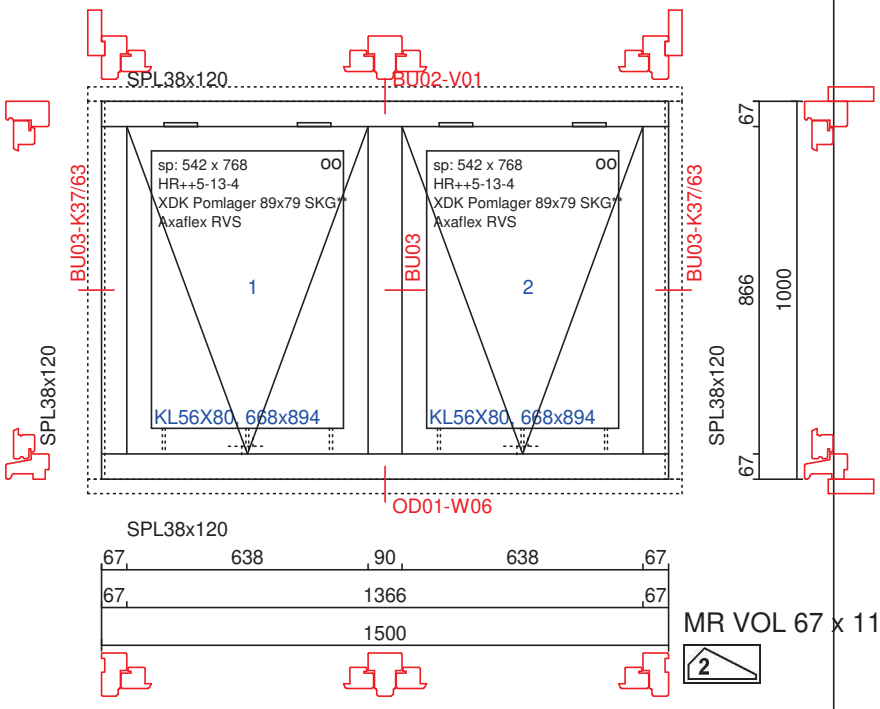
MR VOL 67 x 114

opplakroede 2x 13x30

HR++5-15-4

Merk: R

1 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



MR VOL 67 x 114

HR++5-13-4

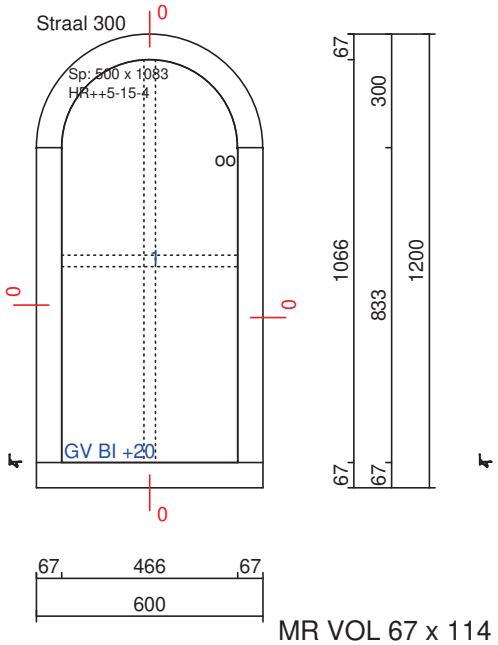
Project 210059	Zwienenberg	Schaal 1:20	Blz. 11 van 12

XDK Pomlager scharnier 89x79 SKG** in raamvak

Afhangen ramen

Merk: S

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



MR VOL 67 x 114

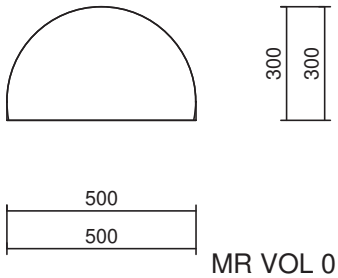
2

opplakroede 2x 13x30
HR++5-15-4

Stalramen achtergevel

Merk: T

2 getek., Kleur : RAL9010, ra. RAL9010, de. RAL9010



MR VOL 0 x 0

2

Stalramen.

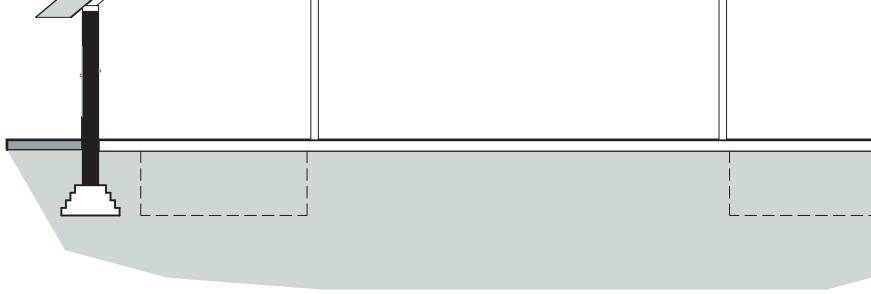
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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, 9



Raamkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Ramen:	hout	antraciet
Deurkozijnen:	hout	wit
	hout	antraciet
Deuren:	hout	antraciet
Boeidelen:	zink	zink
Dakbedekking hellend:	dakpannen	antraciet
Dakbedekking plat:	epdm	zwart
Luiken:	hout	donkergrijs



Doorsnede A-A bestaand



Constructie: volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

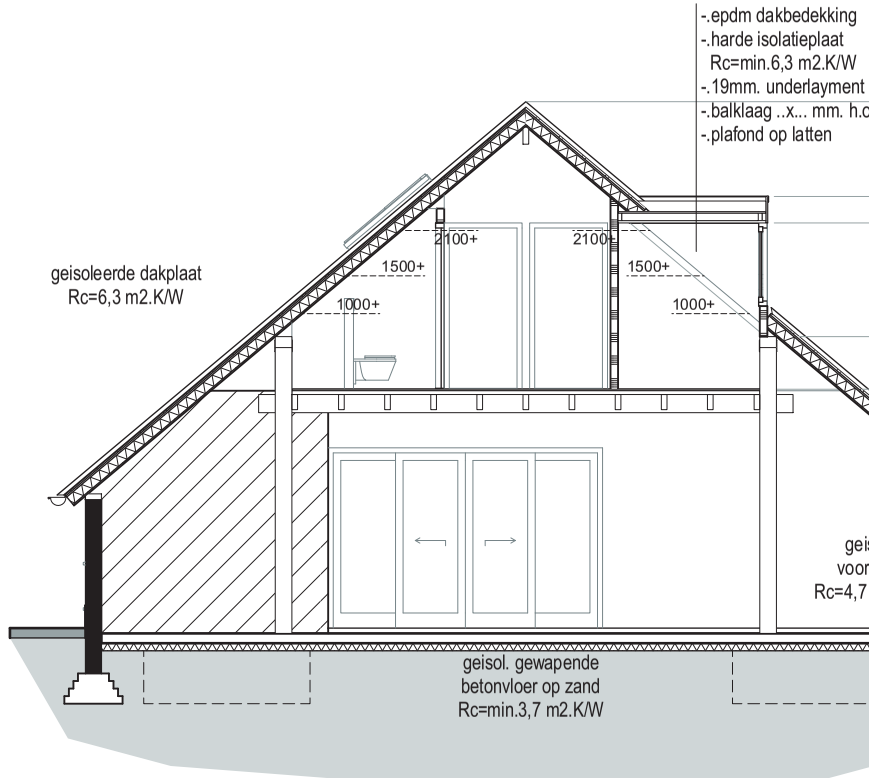
Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:



Doorsnede A-A gewijzigd

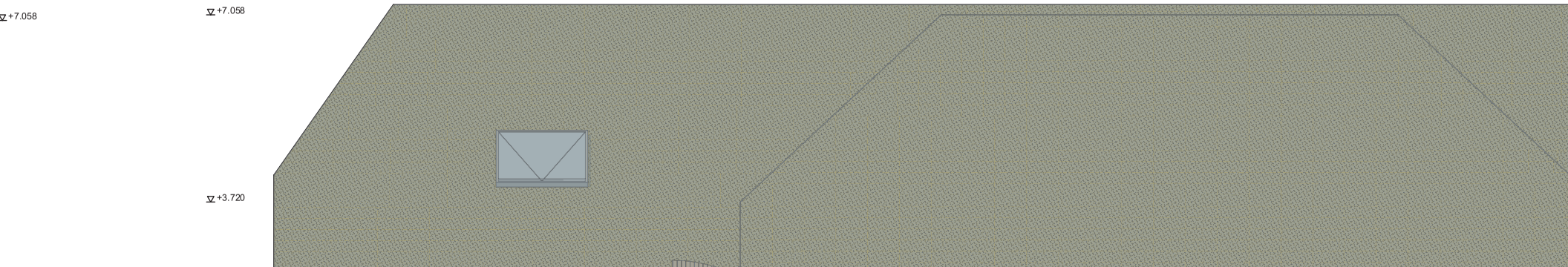
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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



1e verdieping gewijzigd



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

Agenda vergaderingen 2021
Welstands- en Monumentencommissie IJsselland
Voor de gemeenten Kampen en Zwolle

Het Oversticht

Datum	**26 augustus 2021**	**13:30 uur**								
Locatie		**TEAMS VERGADERING (aanmelding voor vergadering via 5.1.2e @hetoversticht.nl)**								
	5.1.2e	Voorzitter (vv)								
	5.1.2e	architect								
	5.1.2e	architect								
	5.1.2e	monumentendeskundige (vv)								
	5.1.2e	monumentendeskundige								
	5.1.2e	landschapsdeskundige								
	5.1.2e	secretaris (vv)								
13:30 uur	**1. Opening**									
	2. Ingekomen stukken en mededelingen									
13:40 uur	**3. Bouwplannen**									
	Adres	Onderwerp	Voorlopige aanvraag	Omgevingsvergunning	Akkoord	Niet Akkoord	Aanhouden	Monumentenadvies (R,P,G,B,C)	2e, 3e, 4e behandeling	Jaarverslag
KAMPEN	**OPENBAAR**									
13:40	Ir. BPG van Diggelenkade	Het tijdelijk en seizoensgebonden realiseren van een strandpaviljoen Toelichting: 5.1.2e Initiatiefnemer: 5.1.2e Gemeente; 5.1.2e (beleidsontwikkelaar), 5.1.2e 5.1.2e (beleidsadviseur fysieke leefomgeving), 5.1.2e 5.1.2e (specialist bouw), 5.1.2e (senior stedenbouwkundige)		X						
ZWOLLE	**OPENBAAR**									
14:15	5.1.2e	Verbouw en herbestemming Statenzaalcomplex Toelichting: 5.1.2e (architect)		X				R		
15.00	Herfterlaan 30	Toelichting: 5.1.2e		X				R		
15:30	**4. Rondvraag**									
	5. Evaluatie en Jaarverslag									
15.40	**6. Sluiting**									

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

Beslisnota voor portefeuillehouders

Datum 17 juni 2025

Onderwerp
Versienummer

Portefeuillehouder Peter Snijders/Gerdien Rots

Samenvatting
Vat hier kort samen waar je voorstel over gaat. Je samenvatting is maximaal 5 tot 10 zinnen.

Tip: Heb je al een persbericht over je voorstel? Gebruik de inhoud van dit persbericht dan voor de samenvatting.

Financiële gevolgen

Betreft doel	613 Wettelijk kader voor de fysieke leefomgeving
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	

Bijlagen
1: cultuurhistorisch onderzoek bureau Moned

Openbaarheid
☐ Openbaar
☒ Geheim tot 17 juni 2026

Ontwerp besluit
Portefeuillehouder(s) besluit:
een keuze te maken tussen optie 1 en optie 2 met betrekking tot vergunningverlening en handhaving.

Collegebesluit d.d.:
☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 17 juni 2025

Inleiding
Op 25 maart 2024 is bepaald dat de gemeente handhavend op gaat treden tegen het bouwen in afwijking van een verleende omgevingsvergunning op het perceel Herfterlaan 30. Het ging specifiek om de dakbedekking (pannen i.p.v. riet) en een te forse dakkapel in het zijdakvlak. Deze boodschap is besproken met de betrokkenen. Daarna heeft de burgemeester ook nog een gesprek gevoerd met betrokkenen. Naar aanleiding van dit gesprek is, tijdens het PFO van 20 januari 2025, afgesproken dat naar aanleiding van de gesprekken (en ook de korte consultatie in het college), nog een nieuwe variant uitgezocht zou worden: namelijk het gedeeltelijk in "oude staat" terugbrengen van het dak. Waardoor wel het ruimtelijk inzicht wordt hersteld.

Voor dit onderzoek is bureau Moned ingeschakeld en de volgende vraag gesteld:
“Wat is in deze situatie nog een aanvaardbare ruimtelijke oplossing, rekening houdend met de huidige omgevingskwaliteit van de directe omgeving en eventueel ook bezien vanuit een historisch perspectief”.

Deze nota bespreekt twee mogelijke opties hoe nu verder om te gaan met de situatie Herfterlaan 30.

Kader
Dit dossier is al meermaals besproken tijdens combi PFO's burgemeester en wethouder ruimtelijke ordening.

Beoogd effect
Met deze nota wordt beoogd om een keuzerichting te kiezen voor de situatie Herfterlaan 30.
Vooralsnog zien wij twee mogelijke opties.

Optie 1 is handhaving zoals reeds eerder is bepaald. Dit betekent om handhavend op te treden tegen de dakbedekking en dakkapel.

Optie 2 betreft een gewijzigd standpunt. Op basis van het externe advies in te stemmen met het pannendak. Waarbij handhaving zich richt tegen de geplaatste dakkapel. Oftewel: handhaving alleen richten op de dakkapel en de dakbedekking alsnog toestaan/vergunnen.

Argumenten
Optie 1: De handhavingsprocedure zoals eerder bepaald voortzetten
Dit betekent handhaving tegen zowel de dakbedekking als de dakkapel omdat deze afwijken van de verleende vergunning en niet passen binnen het geldende beleid. Tijdens de vergunningprocedure is al geoordeeld dat dakpannen en een grote dakkapel niet wenselijk zijn, waarna het plan is aangepast naar een rieten dak. Uit een legalisatieonderzoek en een second opinion van Hus en Hiem blijkt dat de huidige situatie niet voldoet aan de welstandseisen en de erfgoedwaarden aantast. Omdat legalisatie niet mogelijk is en er geen bijzondere omstandigheden zijn, wordt handhaving als gerechtvaardigd en noodzakelijk beschouwd.

Optie 2:
2.1: Op basis van het externe advies in te stemmen met het pannendak. En slechts handhavend op te treden tegen de dakkapel. De boerderij aan de Herfterlaan 30 maakt volgens het rapport deel uit van een historisch waardevol gebied, waarin rieten daken traditioneel voorkwamen en kenmerkend waren

voor de streek. In de 19e eeuw vond volgens het rapport echter een versteningsproces plaats waarbij riet vaak werd vervangen door dakpannen, zonder dat de karakteristieke boerderijvorm verloren ging. De huidige boerderij, gebouwd in 1880 en later aangepast, past binnen deze ontwikkeling. Hoewel een rieten dak cultuurhistorisch de voorkeur heeft, past een gesloten pannendak met wolfseinde ook binnen het streekgebonden type. De huidige boerderij is grotendeels nieuw gebouwd en mist daardoor bouwhistorische gaafheid of zeldzaamheid, wat het behoud van dakpannen cultuurhistorisch verdedigbaar maakt. De grote dakkapel, dakramen en opgehoogde glazen zijgevel verstoren echter het oorspronkelijke gesloten karakter van het dak en passen niet binnen de historische context.

2.2: Cultuurhistorisch waardevol object, ook met pannen
Indien de boerderij in 2013 al van pannen was voorzien, was deze volgens het rapport hoogstwaarschijnlijk met gelijke redenen als cultuurhistorisch waardevol object in de inventarisatie opgenomen, zoals ook een groot deel van de andere boerderijen in de omgeving.

2.3: Dakramen en opgehoogde zijgevel vergunningsvrij
De dakramen en de opgehoogde zijgevel zijn vergunningsvrij te realiseren. Hiertegen kunnen wij niet optreden, ook al zouden wij dit cultuurhistorisch wenselijk achten. Alleen de dakkapel is niet vergunningsvrij op deze wijze te realiseren. Daartegen kan worden opgetreden.

2.4: Visie team erfgoed
Vanuit team erfgoed blijft deze richting een inhoudelijk dilemma. Aangegeven wordt dat momenteel een meerjarig boerderijen inventarisatieproject bouwhistorisch en typologie onderzoek wordt uitgevoerd waarvan de ontwikkeling onderdeel is.

2.5: Aanvraag omgevingsvergunning benodigd
Mocht deze optie worden gekozen dan zal de betrokkenen een aanvraag omgevingsvergunning moeten indienen voor het ‘’wijzigen’’ van een rietdak naar pannendak. Dus een aanvraag voor de legalisatie van het pannendak. Omdat de handhaving niet ziet op de dakbedekking kan er geen impliciete vergunning worden verleend met de last onder dwangsom tegen de dakkapel. Hierbij zullen onze adviseurs welstand en cultuurhistorie vermoedelijk negatief adviseren. Dit moet het college dan naast zich neerleggen. De betrokkenen kunnen in dezelfde omgevingsvergunning ook vragen voor het verwijderen van de scheidingswand tussen de keuken en woonkamer (deze had een constructieve functie), en de deur tussen de twee woningen die niet gerealiseerd. Hierdoor zijn er twee woningen met eigen brandcompartiment ontstaan. Hiervoor hebben wij reeds eerder bepaald een vergunning voor te willen verlenen.

2.6: Invloed weghalen dakkapel op de woning
Wanneer wij gaan handhaven op de dakkapel heeft dit invloed op de woning en de gebruiksmogelijkheden. Dit hebben wij onderzocht. De vergunde situatie had op de plek van de dakkapel drie dakramen gesitueerd. Het verblijfsoppervlakte van de kamers wordt met het verwijderen van de dakkapel wat kleiner, maar dat is in de vergunde situatie dus net zo. Om te voldoen aan daglicht en ventilatie moeten ze weer drie dakramen plaatsen. Dat is toen ook helemaal berekend en uitgewerkt bij de vergunningaanvraag. Deze dakramen mogen geplaatst worden zonder nieuwe vergunningsaanvraag.

Alternatieve mogelijkheden
Andere alternatieven zoals niets doen of gedogen zijn reeds besproken en geen optie.
Nog weer andere alternatieven zijn er niet.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Het draagvlak voor het handhavend optreden zal bij de overtreder nihil zijn. De overtreder heeft meermaals geuit dat het proces van de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning stroef is verlopen. Er is meermaals gevraagd om het toepassen van de menselijke maat. Dit is ook besproken tijdens alle gevoerde gesprekken met betrokken partijen.

Wij zijn van mening dat wij de menselijke maat weldegelijk toepassen. Zo is er intensief contact geweest met de familie en hebben we tijdens het gehele proces rekening gehouden met hun persoonlijke omstandigheden. Daarnaast zijn we ons bewust van de impact die dit heeft op de familie en daar is in het kader van proportionaliteit rekening mee gehouden in het voorstel of we nou voor optie 1 of 2 kiezen.

Communicatie
Er is reeds richting betrokkenen gecommuniceerd dat wij nogmaals naar alternatieven zochten. Nadat een richting is bepaald zullen wij wederom contact opnemen met betrokkenen om de gekozen richting te communiceren. Voorgesteld wordt om het rapport van het bureau met de betrokkenen te delen. Daarna zal het proces tot handhaving gestart worden.

Financiën
Voor de gemeentelijke financiën heeft dit geen invloed.

Risico’s
Mogelijk zal de publiciteit gezocht worden door de eigenaren.

Vervolg
Indien handhavend optreden in gang wordt gezet dan zal er gestart worden met een vooraankondiging last onder dwangsom. In deze brief kondigen wij aan dat wij voornemens zijn om handhavend op te treden en nodigen de overtreder uit om een zienswijze in te dienen. In deze vooraankondiging worden alle grieven die reeds zijn geuit over het proces, de omgevingsvergunning en de geconstateerde afwijkingen vanzelfsprekend al afgewogen beantwoord. Voorafgaand aan deze brief zal de familie op de hoogte gebracht worden van de keuze van ons bestuur. De familie is op de hoogte dat dit vraagstuk bij het bestuur ligt en zo krijgt de vooraankondiging een ‘’zachte landing’’.

Wanneer de zienswijze geen reden geeft om af te zien van handhavend optreden dan zal de last onder dwangsom worden opgelegd. Dan krijgt overtreder een redelijke termijn om de dakkapel te verwijderen (en eventueel de dakbedekking aan te passen). Deze termijn om de overtreding ongedaan te maken heet de begunstigingstermijn. Gelet op de ingrijpende maatregel en de hoge kosten van de vereiste aanpassingen stellen wij voor deze begunstigingstermijn een jaar te laten bedragen.

Concreet betekent dit dat de eigenaren een jaar de tijd krijgt na het verzenden van de last onder dwangsom om het dak aan te passen zonder dat er een dwangsom verschuldigd wordt. Deze termijn van een jaar is ook gevoelsmatig afgestemd op de huidige marktsituatie (aannemers druk en eventueel

riet bestellen). Opgemerkt wordt dat indien de overtreding niet binnen één jaar ongedaan kan worden gemaakt de overtreder kan vragen om uitstel. De begunstigingstermijn kan dan verlengd worden. Te denken valt aan de situatie dat er wel voortvarend is gehandeld om de overtreding ongedaan te maken maar dat door onvoorziene omstandigheden het jaar toch te kort lijkt.

Openbaarheid
Niet openbaar

datum 11-2-2021
dossiercode 20210211-59-25542

Geachte 5.1.2e,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan **geen waterschapsbelang**wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Herbestemmen voormalige agrarische bedrijfswoning Herfterlaan 30 naar een plattelandswoning die voor dubbele bewoning geschikt wordt gemaakt. .

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring
Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

www.dewatertoets.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

Karakteristieke erfensembles
in
het buitengebied van Zwolle










waarde aan de voor de streek kenmerkende
buitengebied en wil daar zorgvuldig mee
de bestemmingsplannen buitengebied is
bestemmingsplan het agrarische karakter
uden. In opdracht van de gemeente Zwolle
rdering gegeven aan de (agrarische) erven
gebied. De basis voor het veldwerk vormde
tarisatielijst van karakteristieke erven. In
inventarisatie naar historische agrarische
en uitvoeren door Buro 02. Directe
laar van de Boerderij in 2003. Uit deze
van erven voortgekomen die typerend voor
eente Zwolle zijn, waar de gemeente bij
vuldig mee om wil gaan. Waar nodig zijn
k aanvulling voorgesteld en ook erven van

rapport met een beschrijving en waardering
hrijvingen van de geselecteerde erven op
teld dat:

bijzondere kwaliteiten van het erf zijn

een (juridisch) toetsingskader vormt bij
fende erf.

eld aan het bestemmingsplan, wanneer zich
sformatie voordoen, kan vanuit de
den. Het advies blijft maatwerk, maar de
beleidsadviseurs, initiatiefnemers en
vikkeld worden vanuit de kenmerken en

le finale lijst is gewerkt van 2009 tot 2012. In
rootste deel van het veldwerk
nde erven zijn bezocht en beschreven in
ewerkt door 3 adviseurs van Het Oversticht:
adviseur Ruimtelijke Kwaliteit/ Erfgoed),
(landschapsarchitect, ervenconsulent en
/ Landschap) en 5.1.2e
viseur Ruimtelijke Kwaliteit/ Erfgoed).

embles en gebouwen wordt bepaald of een
bouw al dan niet karakteristiek is. Hierbij
e volgende onderdelen: relatie met het

hanteert. Het gaat om de

1. relatie met het landschap
2. erfstructuur
3. erfinrichting
4. streekeigen verschijningsvorm
5. herkenbaarheid
6. mate van gaafheid
7. architectuur- en cultuurhistorische waarde

1. Relatie met het landschap
Bij dit criterium is gekeken naar de ligging van het erfensemble in het landschap, met accent op de relatie tussen het gebouw en het landschap en de mate waarin het erfensemble beeldbepalend is voor zijn directe omgeving. De gemeente Zwolle heeft haar buitengebied onderverdeeld in negen verschillende landschapstypen met elk zijn eigen kenmerken en kwaliteiten. Per beschreven deelgebied komen deze verschillende landschapstypen voor. Bij de waardering hebben wij de gebieden met de zelfde kenmerken bijeen genomen.

Voor de gemeente Zwolle zijn de volgende kenmerken van de landschappen bij de waardering van belang:

Boerenerven gelegen op de hoogten in het rivierenlandschap, de uiterwaarden (veelal natuurgebied) en de oeverwallen (zoals Oldeneel, Zalker Veerweg):
- kleinschalige linten (dijken) in de IJsselzone met boerenerven
- een landschap met (meidoorn)hagen, fruitgaarden, singels, losse (knot)bomen, bosjes. Doorzichten vanaf de dijk naar lager gelegen open landschap
- boerderijen in linten aan de dijken, op de oeverwallen, enkele erven op terpen in de uiterwaarde
- het erf kan zowel met de voor- als (achter)zijde naar de weg zijn gelegen
- rafelige erfbegrenzing: losse bomen, hagen, bomenrijen, singel

Boerenerven gelegen op de dekzandruggen (zoals Haerst, Herfte, Langeholte, Windesheim):
- kleinschalig landschap met oude erven en buitenplaatsen
- een landschap met hagen, fruitgaarden, singels, losse (knot)bomen, bosjes, parkaanleg buitenplaatsen, lanen
- boerderijen in linten en gehuchten (onregelmatig), oude erven, sommige erven onderdeel van landgoed
- het erf kan zowel met de voor- als (achter)zijde naar de weg zijn gelegen
- rafelige erfbegrenzing: losse bomen, hagen, bomenrijen, singel

Boerenerven in de kommen, slagenlandschap, dekzandlaagten, jonge ontginning. zoals, Polder Sekdoorn, Haersterbroek, Berkumerbroek,

boerenerven in de zuidelijke stadrand van Zw
- landschap is rechtlijnig en open van opze
- erf voegt zich in de rechtlijnige opzet, vee blokvormig
- heldere erfbegrenzing door singelbeplan oorsprong een rafelige beplanting op de
- open weidelandschap (weidevogels), erv
- veel jonge erven, jonge ontginning (begi en 60/70-er jaren)

2. Erfstructuur
Bij dit criterium wordt gelet op de ligging van onderlinge samenhang van de bebouwing en volgende kenmerken zijn hierbij van belang:
- de positionering/oriëntatie van de boerde erf.
  - NB. Een bijgebouw kan bijdrage ensemble, doch op zichzelf archi niet van waarde zijn.
- de structuur van de beplanting: open erf beplanting (rafelig) of besloten (singels)
- onderscheid in een voorerf (nutstuin, mo gecombineerd met siertuin) en achtererf
- veel of weinig bijgebouwen
- aanwezigheid van water op het erf (vijve

3. Erfinrichting
Hierbij wordt gelet op de inrichting van het er kenmerken van toepassing zijn:
Bij boerenerven in de oude essen- en kamp
- type verharding, erfscheiding,
- losse elementen (beplanting of bouwkun
- type tuin, type beplanting

4. Streekeigen verschijningsvorm
Onder streekeigen verschijningsvorm verstaa typische hoofdvorm en detaillering die kenme streek of gebied of in het algemeen kenmerk hoofdzakelijk (voormalige) agrarische bebou een indeling van gebouwen op basis van de volgende typen onderscheiden:
- erin: woning en bedrijf ineen
- eraan: woning en bedrijf gescheiden in é
- erbij: woning en bedrijf gescheiden als af

In de gemeente Zwolle komen verschillende oudere landschappen overheersen twee type (erin) en een dwarshuis- of krukhuisboerderij landschappen komen (doorwerkingen van) d

erij
hoofdvolume
umes (aanwezigheid van keuterboerderijen
onge ontginningslandschap in dit gebied)
kt door een wolfseind op het voorhuis en
d bij het bedrijfsgedeelte.
combinaties daarvan
en nauwelijks voor
ls

erij / krukhuisboerderij
één volume, maar in de architectuur duidelijk
n
f L-vormige plattegrond (krukhuis)
of combinaties daarvan
zijn sober
en nauwelijks voor
ls

erderij
e is, is er in de periode 1945-1965 een aantal
Zwolle gebouwd. Zij worden gekenmerkt

volume of woning en bedrijf in gescheiden

n krimp

en, beton, hout of combinatie daarvan
s

volgende elementen:
rm
tot zijn functie of voormalige functie

met hoge architectonische waarde zijn over
of gemeentelijk monument beschermd. Bij
het bij dit criterium om gave exemplaren met
e waarden. Wijzigingen zijn echter niet per
een pand ook een extra historische 'laag'
te van gaafheid, de manier van aanbrengen
ering.

/ of cultuurhistorische waarde
het voorkomen dat panden gesignaleerd
istorisch of cultuurhistorisch belang zijn.
voorbeeld:

- overige bijzondere bebouwing

Voorbeelden van boerderijtypen, van linksboven met de klok mee: een ouder hallehuistype, een wederopbouwboerderij, een hallehuistype uit de jaren dertig en een T-vormige dwarshuisboerderij.









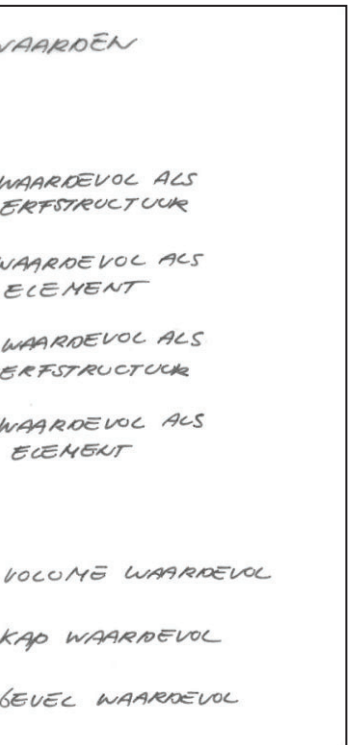
ering per erf

maakt aan de hand van de selectiecriteria
rfstructuur, erfinrichting (beplanting en
erfkenmerken zijn vervolgens gewaardeerd
aarheid, mate van gaafheid en op de
f cultuurhistorische waarde.

t met een bijbehorende legenda:
even de waardering van de bovenstaande
uwing. Er is onderscheid gemaakt in
kap waardevol' en 'gevel waardevol'.

kleur aangegeven de waardering van de
erken van erfstructuur en erfinrichting. Voor
derscheid gemaakt in 'waardevol als
vol als structuur'.

n in oranje 'losse elementen' als waardevol



sseldelta

Deelgebied 3
Langeholte en omgeving

Agnietenbergweg 2
Agnietenbergweg 4 en 6
Bergkloosterweg 12, 14 en 16
Bergkloosterweg 86
Bergkloosterweg 92 en 92a
Brinkhoekweg 1
Brinkhoekweg 2
Brinkhoekweg 4 en 6
Brinkhoekweg 9
Brinkhoekweg 14
Brinkhoekweg 15
Brinkhoekweg 53 en 53a
Brinkhoekweg 55
Haesterveerweg 4
Zunnebeltweg 6-8
Zunnebeltweg 7
Zunnebeltweg 9

Deelgebied 4
Oldeneel / Windesheim e.o.

Aanvangersweg 2
Bergweg 46
Bergweg 60
Bosweg 5 en 7
Fabrieksweg 9 en 11
Hollewandsweg 22
Holllewandsweg 28 en 28b
Hollewandsweg 38
Hollewandsweg 40
Jan van Arkelweg 6
Jan van Arkelweg 7-7a
Kattenwinkelweg 1
Kattenwinkelweg 2 en 2a
Kleine Veerweg 4
Kleine Veerweg 5
Kleine Veerweg 9
Kleine Veerweg 14
Kleine Veerweg 16
Kleine Veerweg 20
Kleine Veerweg 22
Meenteweg 12-14
Oldeneelweg 1
Oldeneelweg 4 en 4a
Schellerdijk 12
Veldweg 1
Veldweg 3
Veldweg 17
Wijheseweg 6
Wijheseweg 14
Wijheseweg 27
Wijheseweg 28 en 30
Wijheseweg 53
Windersheimerweg 25-27, 29-31, 33-35
Zuthemerweg 2

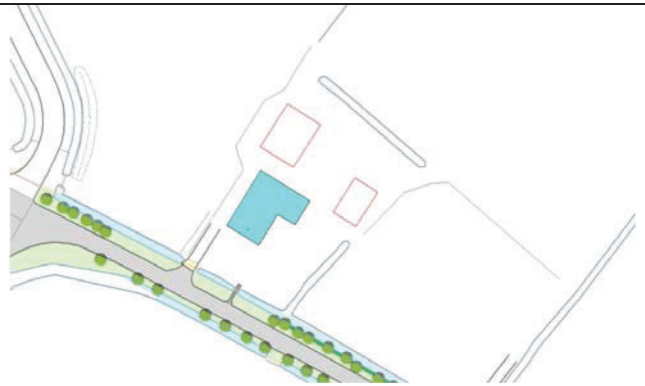
Deelgebied 5
Herfte / Wythmen e.o.

Eierweg 5
Erfgenamenweg 20
Gooseveldweg 21
Heinoseweg 3
Heinoseweg 18,20,22
Heinoseweg 25
Heinoseweg 32
Heinoseweg 36
Herfterlaan 30
Herfterlaan 60
Herfterlaan 77
Herfterlaan 79
Kiekeboslaantje 8
Kroesenallee 27
Kuyerhuislaan 35
Kuyerhuislaan 37
Oude Dalfserweg 1
Oude Dalfserweg 7
Oude Twentseweg 4
Oude Wythemerweg 3
Oude Wythemerweg 4
Oude Wythemerweg 5
Roodhuizerpad 1
Valkenbergweg 2

Deelgebied 1 - Haerst Tolhuislanden

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

De Doornweg 4
W00494
Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan De Doornweg.
Het ensemble ligt in een open weidelandschap.

De beplanting op het erf is gevarieerd in hoogte en het erf is transparant van opzet, boerderij en bijgebouwen zijn zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met zomerhuis, een kapschuur en een moderne schuur.





Het hoofdvolume en zomerhuis (stenen schuur) staan met de nok haaks op de weg.
De boerderij is met de voorgevel op de weg georiënteerd.

Siertuin voor de boerderij en nutstuin, omhaagd, aan de zijde van het erf. Bomenrij en singel aan de zijden.
Sloot/greppel aan de zijde- en achterzijde.



gesloten kap. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld. Kenmerkende elementen zijn de gedetailleerde invulling in het spaarveld boven de vensters, deeldeuren in de achtergevel met daarboven een hooileuk, stalramen en staldeuren. Het hoofdvolume is vernieuwd.

<u>Zomerhuis (stenen schuur)</u>
Het zomerhuis heeft eveneens een met donkere pannen gedekte, gesloten kap. De gevels zijn opgetrokken in een rode baksteen in kruisverband. De voorgevel is voorzien van een rozetvenster.

<u>Overig</u>
De houten kapschuur en de schuur zijn jongere toevoegingen, met agrarisch karakter.





De beplanting bestaat uit een rij met bomen aan de zijden van het erf (esdoorns, essen, (kronkel)wilgen en eiken). Aan de westzijde een gemengde haag onder de bomen (meidoorn, beuk, hazelaar). Enkele eiken nabij de houten kapschuur zijn markant.

De weide op het zij-erf wordt omgeven door een haag van liguster. Voor de voorgevel staan twee bolesdoorns.

Een houten hekje naar het voorerf.

Voor het voorerf loopt een sloot, langs het erf deels een sloot en greppel.

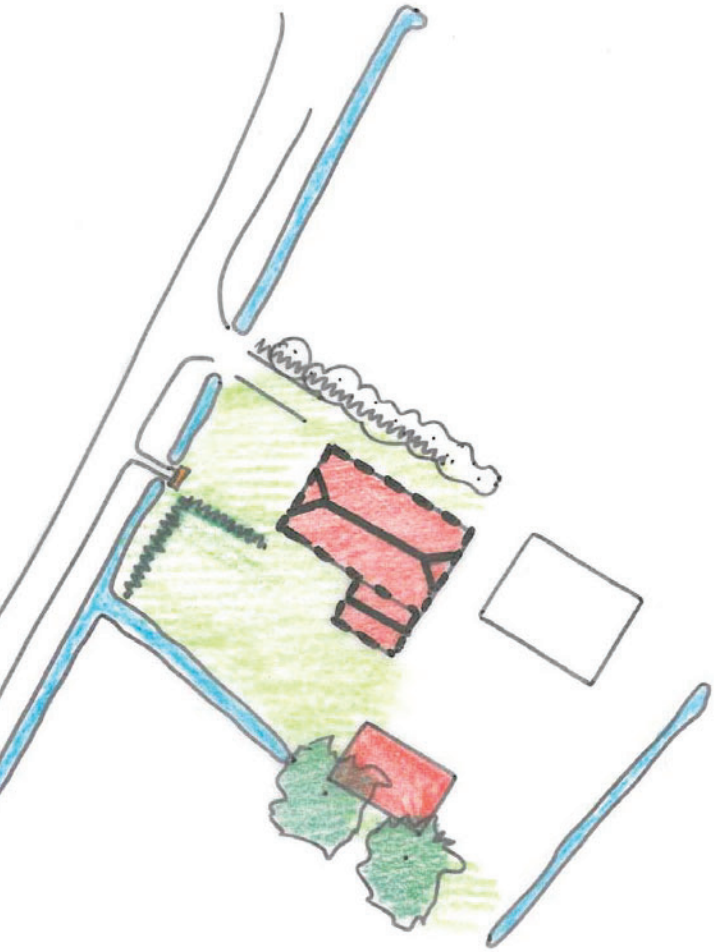


<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in het open weidelandschap.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van een hoofdvolume met bijgebouwen. De structuur van het erf is traditioneel, met ‘agrarisch’ karakter, sober en daarmee waardevol. Het erf is transparant van opzet. De markante eiken op het zijerf naast de kapschuur zijn waardevol. Ook de begrenzing met een sloot is waardevol.

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdvolume en het zomerhuis zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Van belang is de positionering ten opzichte van elkaar. Waardevolle elementen zijn beide volumes en het nagenoeg gesloten dakvlak van beide, gedekt in donkere pannen.
Verder zijn de gevels van beide volumes van belang in materiaal, metselverband, indeling en aanwezigheid van luiken en detailleringen zoals het spaarveld en rozetvenster.

De kapschuur is niet afzonderlijk waardevol, maar van



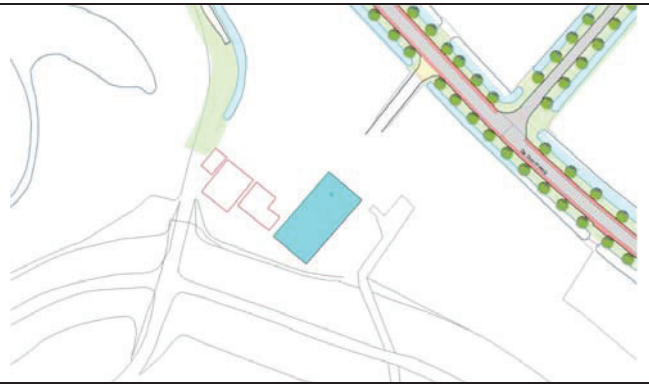
De Doornweg 4

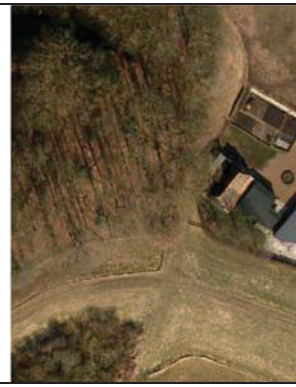
Haerst, Tolhuislanden

(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

De Doornweg 9
W00484
W00485

Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan De Doornweg, aan de voet van de Vechtdijk. Het landschap is besloten door hakhoutbos/struweel en het parkbos van havezate Arnichem. Het erf is omgeven door weiden. De gebouwen zijn goed zichtbaar.

De beplanting op het erf is niet bijzonder gevarieerd in hoogte. Hoge bomen als linde of eik ontbreken.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met stenen schuur en twee kleine bijgebouwen.



Het hoofdvolume en de stenen schuur staan met de nok haaks op de weg. De boerderij is met de voorgevel op de weg georiënteerd. De twee kleine houten bijgebouwen staan naast de stenen schuur (parallel en haaks).

Voor de boerderij en aan de zijde een grote omhaagde siertuin en voor de bijgebouwen een grote nutstuin (deels omhaagd).



voormalig woongedeelte voorzien van enkele dakvensters en ter hoogte van het voormalige bedrijfsgedeelte gesloten. De gevels zijn opgetrokken in baksteen in kruisverband. De voorgevel is symmetrisch. De vensters zijn voorzien van schuifvensters en luiken.





Stal
De stenen schuur (voormalige veestal) is met donkere pannen gedekt en gedeeltelijk riet gedekt. De kap is voorzien van drie dakvensters. De gevels zijn opgetrokken in een rode baksteen in kruisverband. Kenmerkende element is de getoogde deur centraal in de gevel en aan weerszijden twee staldeuren.

Kleine bijgebouwen
De bijgebouwen (schuurtjes) zijn recent gebouwd, in een streekeigen architectuur.

De beplanting bestaat uit beukenhagen langs de toerit (met ‘stadse’ lantaarns), een grote siertuin voor de boerderij en aan de zijde. Op de hoek van de siertuin dakplatanen en voor de gevel (op zeer ruime afstand) drie leilindes. Aan de zijde van de bijgebouwen is een grote nutstuin gelegen.

Langs de weg en de rand van het bos ligt een sloot.



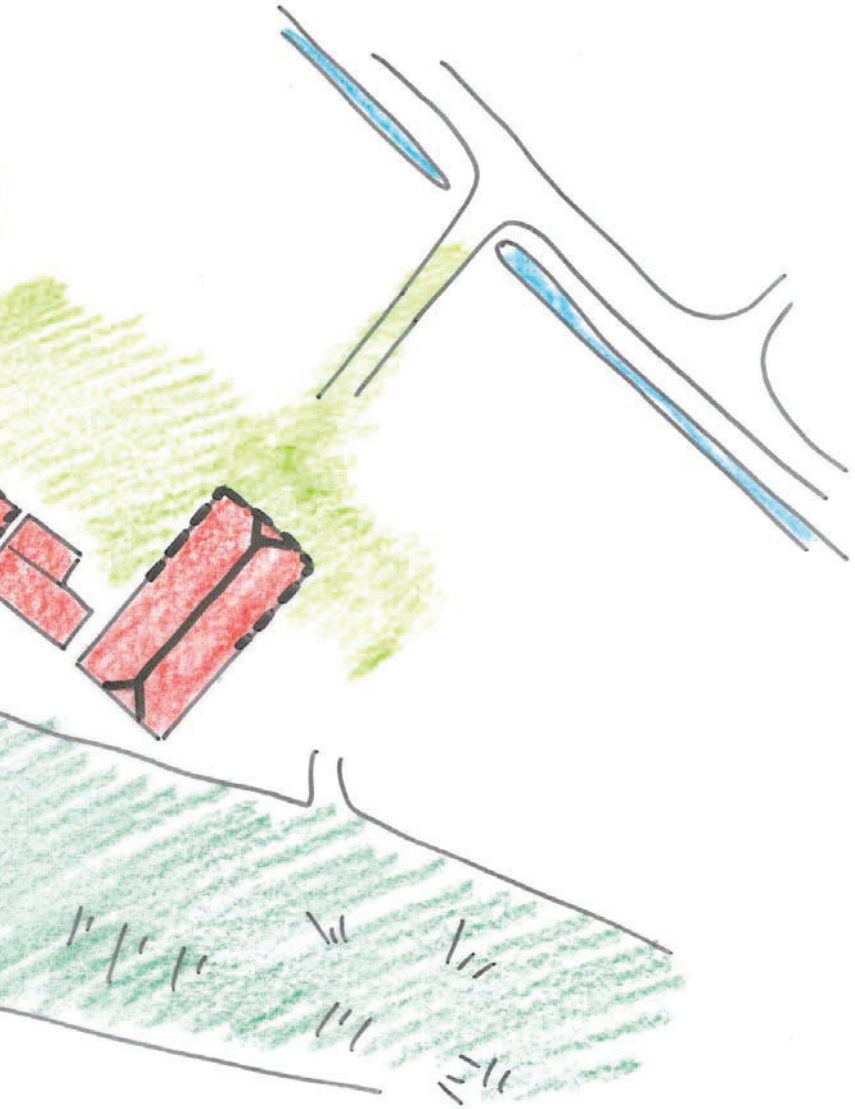
Landschap
Waardevol is de ligging aan de voet van de Vechtdijk, in de nabijheid van het parkbos van havezate Arnichem. Waardevol zijn de weilanden om het erf.

Erfensemble en erfstructuur
Hoewel recent gerenoveerd en nieuw gebouwd is het ensemble van hoofdvolume en bijgebouwen waardevol. De grote nutstuin aan de zijde van het erf is waardevol als verwijzing naar de voormalige agrarische functie van het erf. Waardevol is de sloot langs het bos en de weg.

Gebouwen
Waardevol zijn het voormalig woongedeelte van het hoofdvolume, de stal en de recent toegevoegde bijgebouwen. De gebouwen zijn van belang als ensemble, maar ook als afzonderlijke elementen.

De positionering van de boerderij met de voormalige deel in de richting van de Vechtdijk is eveneens van belang.

Waardevolle zijn verder het min of meer gesloten rietgedekte dakvlak van het volledige hoofdvolume en van de gemetselde stal. De gevels van het voormalige woongedeelte van het hoofdvolume zijn van belang in materiaalgebruik, metselverband, indeling en detaillering. De gevels van de voormalige stal zijn van belang in materiaalgebruik, metselverband, indeling, gevelopeningen en detaillering.



De Doornweg 9

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

De Doornweg 13
W00049
geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002

r een uitleg van de gebruikte termen

Vermoedelijk oude kern

Het ensemble is gelegen aan De Doornweg (hier de Vechtdijk) en aan de rand van het parkbos en de weiden van havezathe Arnichem. Het erf ligt vrij besloten onder markante eiken.

De beplanting op het erf is gevarieerd in hoogte. Het erf is transparant, boerderij en bijgebouwen zijn zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met stenen schuur en een moderne paardenstal. Op het zij-erf ligt een zwembad met een veranda.



Het hoofdvolume is gericht op de Vechtdijk, iets gedraaid. De achtergevel is gericht op het onverharde gedeelte van De Doornweg.
De schuur en paardenstal staan gedraaid ten opzichte van de boerderij, vrijwel haaks op de onverharde weg.

Het erf bestaat uit een bescheiden siertuin aan de voorzijde. Aan de zijde is een moestuin gelegen, nabij een buitenzwembad.

Paardenbak aan de overzijde van de weg.



dakvlak een uitkraging ter hoogte van de entree en boven de achtergevel een aangekapte dakkapel. Het dakvlak is voorzien van enkele dakvensters. Aan de linkerzijgevel is een uitbouw gemaakt.
De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen in kruisverband op een gepleisterd trasraam. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld. De achtergevel is niet meer herkenbaar als agrarisch deel. Kenmerkende elementen zijn verder de rijk vormgegeven windveren, de boerenvlechting, de oorspronkelijke vensteropeningen in voor- en rechterzijgevel, de houten schuiframen en de (gekleurde) luiken.
Het hoofdvolume is aangepast voor een nieuwe bestemming.





Schuur
De schuur heeft een rietgedekte kap met wolfseinden. De gevels zijn opgetrokken in baksteen. Op diverse plekken is het metselwerk hersteld. De achtergevel kent de oorspronkelijke openingen. In de voorgevel is een nieuwe entree gerealiseerd. Kenmerkend is verder de rijk gedetailleerde windveren, gelijk als in het hoofdvolume.

Paardenschuur
Deze schuur is recent gebouwd. De gevels zijn van hout, passend op het erf.

Op het achtererf staan zes markante eiken in het gras. Aan de zijde een singel met acacia's, esdoorns en diverse struiken (besloten singel). Op het voorerf een noot en kers in het talud van de dijk. Gras met enkele borders bij de boerderij.

Het achtererf is deels verhard met grint, verder gazon.

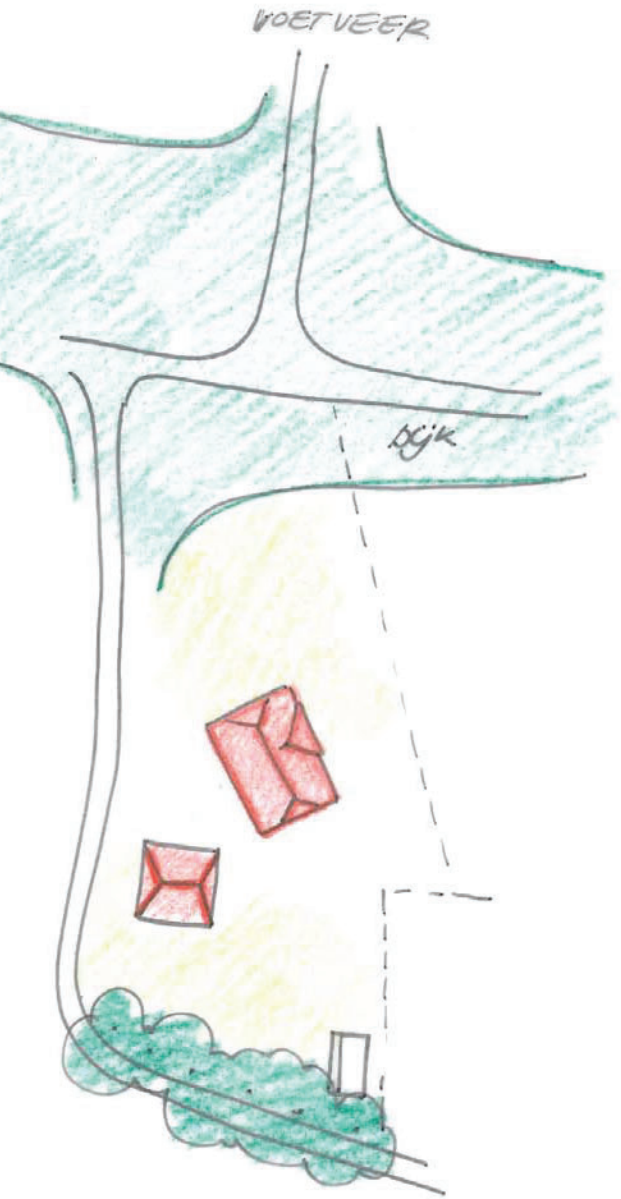
Gaarde van eiken aan de overzijde van de weg.



Landschap
Waardevol is de ligging in een bosrijke omgeving, als onderdeel van een cluster van oudere boerenerven (De Haerst) en havezate Arnichem. De ligging aan de Vechtdijk, nabij het voetveer.

Erfensemble en erfstructuur
De structuur van het erf is redelijk traditioneel, sober en daarmee waardevol. De markante eiken op het achtererf zijn waardevol.

Gebouwen
Het hoofdvolume en de schuur zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Van belang is de positionering ten opzichte van elkaar. Waardevolle elementen zijn beide volumes, het nagenoeg gesloten dakvlak van beide en de gevels met luiken, windveren en detaillering van het hoofdvolume.



DE DOORNWEG 13

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

De Doornweg 20-22A
W00228
Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan De Doornweg. De Vechtdijk is nabij gelegen. Het erf is onderdeel van een cluster (De Haerst) van oudere boerenerven (31-33, 35, 37).

De beplanting op het erf is gevarieerd in hoogte. Het erf is vrij besloten aan de achterzijde. De voorzijde van de boerderij en het bijgebouw zijn zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een hooiberg en twee losstaande schuurtjes.



Het hoofdvolume staat parallel aan De Doornweg, haaks hierop een bijgebouw.

Het erf is ingericht met een siertuin voor de gevel (smalle strook langs de weg) en een gecombineerde sier- en moestuin op het achtererf, omgeven door een hoge haag. Rond het erf, langs de weg, staan markante eiken.

Langs de weg ligt een sloot.



Hoofdvolume
Het hoofdvolume heeft een met riet gedekt dak en is uitgebreid tot krukhuisboerderij. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen in kruisverband. De voorgevel is symmetrisch.
Kenmerkende elementen zijn de houten vensters, de rijk





	zijn ingericht met een siertuin en nutstuin. Het erf wordt gescheiden van de weg door een hoge haag van beuk (met poortje nabij de boerderij). Op het erf staan fruitbomen in het gras. Nabij het erf en het naastgelegen erf (37) staan markante eiken in het gras.		
	<u>Landschap</u> Waardevol is het erf als onderdeel van het cluster erven van het voormalige kernesdorp Haerst (Haersolte). Ook de ligging nabij de Vechtdijk en het parkbos van havezate Arnichem is waardevol. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is het ensemble van hoofdvolume met bijgebouw. Waardevol is de redelijk traditionele inrichting van het erf, een omhaagd erf, en waardevol zijn de markante eiken langs de weg. Waardevol is de sloot langs de weg. <u>Gebouwen</u> Waardevolle elementen zijn het hoofdvolume dat is aangepast tot krukhuisboerderij waarvan de voormalige deel ondergeschikt is omdat de voormalige agrarische functie hier niet meer herkenbaar is, de rietgedekte dakvlakken en de gevels van het voormalige woongedeelte van het hoofdvolume in indeling, gevelopeningen, metselverband, materiaalgebruik en detaillering.		



De Doornweg
20-22A

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

De Doornweg 25
W00047
Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan De Doornweg (hier de Vechtdijk).

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een losstaande schuur. Het achtererf is slecht zichtbaar vanaf de openbare weg.





Het hoofdvolume staat met de nok haaks op De Doornweg, aan de voet van de dijk. De voorgevel is gericht op de weg. De losstaande schuur staat met de nok haaks op het hoofdvolume.

Een bescheiden siertuin aan de voorzijde en zijde. Het achtererf is besloten en ingericht als siertuin.

De toegang tot het erf is vanaf de dijk over een karrenspoor.



wolfseind. Ter hoogte van het woongedeelte zijn in het rechter dakvlak enkele dakvensters opgenomen.
De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen in kruisverband op een gepleisterd trasraam. De voorgevel is asymmetrisch ingedeeld. In de rechter zijgevel is een baander opgenomen.
In de achtergevel zijn de oorspronkelijke gevelopeningen zichtbaar. De deeldeuren hebben plaatsgemaakt voor een moderne deur.
Kenmerkende elementen zijn verder de gesloten dakvlakken, de boerenvlechting, de houten schuifvensters met luiken, muurankers en de rijk gedetailleerde windveren.





<u>Schuur</u>
De naastgelegen schuur heeft een met rietgedekt dak met wolfseind. De gevels zijn opgetrokken in baksteen en witgeschilderd. De schuur lijkt nog redelijk gaaf.
Kenmerkende elementen zijn de donkergekleurde stalvensters en staldeuren.

De boerderij ligt met de voorzijde in het talud van de Vechtdijk. Op de dijk staat een eenvoudig hekwerk van houten palen en draad met een houten hekje. Een bescheiden siertuin met houten bankje voor de gevel. Voorzijde heeft ‘agrarische’ uitstraling.
De siertuin en stenen schuur zijn ingeplant met hagen (o.a liguster). Op de hoek van het erf staat een markante eik. Nabij de boerderij een krentenstruik.

Tussen de stenen schuur en de boerderij en op het achtererf ligt een siertuin, gescheiden door een haag.

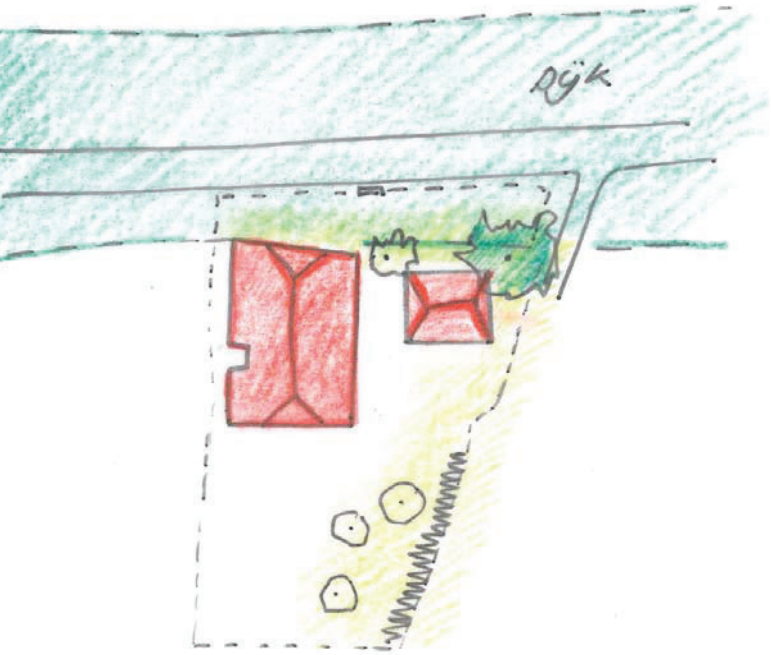


<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging aan de Vechtdijk in het ervencluster van Haerst. Het vrije zicht op de rivier. De ligging aan de Vechtdijk.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de ‘agrarische’ uitstraling van de voorzijde en zijde van het erf.
Waardevol is de markante eik op de hoek van et erf. Waardevol is het karrespoor.



<u>Gebouwen</u>
Het hoofdvolume en de schuur zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Van belang is de oriëntatie van het hoofdvolume naar de dijk en de situering van de schuur haaks op het hoofdvolume.
Waardevolle elementen zijn beide volumes, de nagenoeg gesloten dakvlakken van beide, de gevels met luiken, windveren en detaillering van het hoofdvolume en de gevels van de schuur met staldeuren en stalvensters.



DE DOORNWEG 25

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

De Doornweg 27
W00046
Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan De Doornweg, hier de Vechtdijk. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een schuur.

De beplanting op het erf varieert in hoogte. Het erf is transparant, de gebouwen zijn goed zichtbaar.

Het erf grenst aan een weide, aan de Vechtdijk en het parkbos van de havezate Arnichem.



Het hoofdvolume staat iets gedraaid ten opzichte van de Doornweg (talud van de Vechtdijk). De boerderij ligt met de achterzijde aan de dijk. De losstaande schuur is aan de voorzijde van het hoofdvolume, iets gedraaid geplaatst.

De voorzijde en zijde van het erf zijn ingericht met een omhaagde siertuin, fruitgaard en weide. Het achtererf is ook ingericht met een siertuin. De toegang tot het erf is vanaf de dijk over een karrenspoor.



wolfseind. In het dakvlak zijn meerdere dakvensters aangebracht, in het achterste dakvlak in het voormalig bedrijfsgedeelte is tevens een aangekapte dakkapel aangebracht.
De gevels zijn opgetrokken in baksteen in kruisverband. De voorgevel is asymmetrisch ingedeeld. In de zijgevels zijn de stalvensters niet meer herkenbaar. In de achtergevel zijn de deeldeuren en staldeuren vervangen door moderne deuren.

Schuur
De naastgelegen schuur heeft een met rietgedekt dak met wolfseind. De gevels zijn opgetrokken in baksteen. De schuur lijkt nog redelijk gaaf. Kenmerkende elementen zijn de donkergekleurde stalvensters en staldeuren, de windveren.





De siertuin is omgeven met een haag van beuk. Langs het karrespoor staat een haag van buxus/liguster.

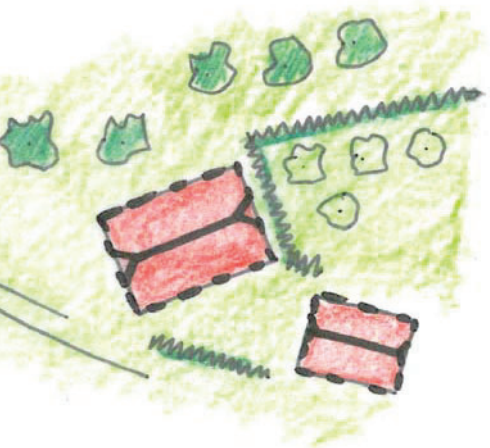
De fruitgaarde is fors en bestaat uit diverse hoogstam vruchtbomen en kersenbomen.



Landschap
Waardevol is het erf als onderdeel van het cluster erven van het voormalige kernesdorp Haerst (Haersolte). Waardevol is de ligging aan de Vechtdijk en de nabijheid van het parkbos van havezate Arnichem.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is het ensemble van hoofdvolume en bijgebouw. Waardevol is de traditionele inrichting en transparantie van het erf met fruitgaarde en omhaagde siertuin aan zijde en voorzijde. Waardevol zijn de kers en enkele hoogstamfruitbomen op het zijerf. Waardevol is het karrenspoor.

Gebouwen
Het hoofdvolume en de schuur zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Van belang is de positionering ten opzichte van elkaar. Waardevolle elementen zijn beide volumes en het nagenoeg gesloten rietgedekte dakvlak van beide.
Verder zijn van belang de gevels van beide volumes in materiaal, metselverband en indeling, de aanwezigheid van stalvensters, staldeuren en windveren en detailleringen.



DE DOORNWEG 27

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

De Doornweg 29
W00041
Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan De Doornweg, aan de voet van de Vechtdijk.

De beplanting op het erf is gevarieerd in hoogte. Het erf is vrij besloten aan de achterzijde. Een opening de haag geeft zicht op het zij-erf. Het erf is niet zichtbaar vanaf de voorzijde. Aan de voet van de dijk ligt een fruitgaarde.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een schuur.





Het hoofdvolume staat iets gedraaid ten opzichte van de Doornweg. De voorgevel aan de voet van de dijk. Parallel aan het hoofdvolume staat een losstaande schuur.

Het erf heeft een grote siertuin aan de zijde- en achterzijde. Het erf is omgeven door een hoge haag en losse beplanting van struiken en bomen.



wolfseind. In de beide zijdakvlakken ter hoogte van het woongedeelte bevinden zich een aangekapte dakkapel en op het voormalig bedrijfsgedeelte dakvensters.
De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen in kruisverband op een gepleisterd trasraam. Het woongedeelte is zichtbaar het oudste deel van de boerderij, de gevels van het voormalige bedrijfsgedeelte zijn gewijzigd. De voorgevel is niet goed zichtbaar vanaf de openbare weg.
In de achtergevel zijn de deeldeuren vervangen door glazen openslaande deuren en is de opening vergroot.
Kenmerkende elementen zijn verder het volume, de stalvensters, muurankers en windveren.





<u>Schuur</u>
De naastgelegen schuur heeft een met rietgedekt dak met wolfseind. Ook hier is de oorspronkelijke deur vervangen door een modernere. Kenmerkende elementen zijn verder de stalvensters, muurankers en windveren.

Voor de voorgevel bevinden zich (knot)lindes, een haag en enkele solitairen. Op het achtererf een esdoorn, walnoot en tamme kastanje. Op de hoek van het erf een markante kastanje. Het erf bestaat uit een grote (ontworpen) siertuin. Een nutstuin is niet zichtbaar.

Op het achtererf staan een noot, tamme kastanje en esdoorn. Het achter- en zij-erf is afgegrensd met een meidoornhaag.

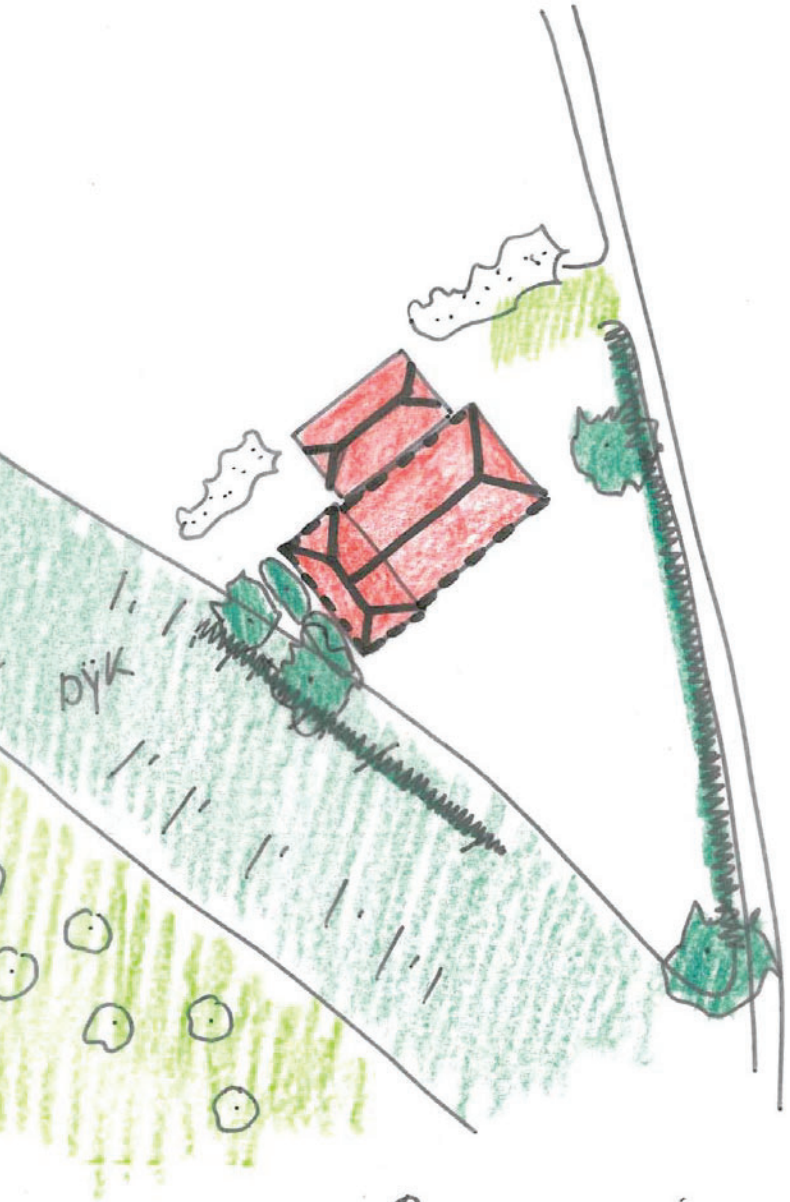
Eenvoudig houten hek bij de toegang. Fruitgaarde aan de buitenzijde van de dijk.

<u>Landschap</u>
Waardevol is het erf als onderdeel van het cluster erven van het voormalige kernesdorp Haerst (Haersolte). Waardevol is de ligging aan de Vechtdijk en de nabijheid van het parkbos van havezate Arnichem.



<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van een hoofdvolume en bijgebouw. Waardevol zijn de markante kastanje op de hoek van het erf, de walnoot op het achtererf, de meidoornhaag langs het erf, de knotlindes en solitairen voor de gevel, de haag aan de voorzijde en de fruitgaarde aan de buitenzijde van de dijk. Hoewel het erf geen ‘agrarisch’ uitstraling heeft is de siertuin wel met ‘gevoel’ bij het ensemble ontworpen.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol zijn het forse hoofdvolume en de schuur als ensemble en als afzonderlijke elementen. Van belang is de positionering van het hoofdvolume ten opzichte van de Vechtdijk en beide gebouwen ten opzichte van elkaar.
Waardevolle het rietgedekte dakvlak van beide volumes. Verder zijn van belang de gevels van het voormalig woongedeelte van de boerderij en de gevels van de stal in materiaal, metselverband, indeling en detailleringen.

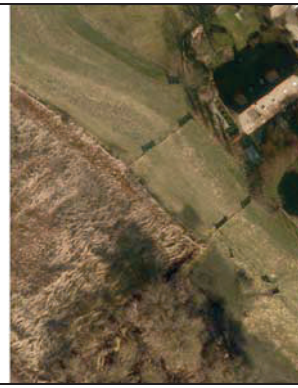


DEDOORNWEG 29

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

De Doornweg 31-33
W00040 (nr 33)
Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan De Doornweg aan de voet van de Vechtdijk. Het maakt deel uit van het cluster erven van het voormalige kernesdorp Haerst (Haersolte).

De beplanting op het erf is gevarieerd in hoogte. Het erf ligt vrij besloten achter een singel van elzen. Vanaf de erftoegang zijn de boerderij en bijgebouwen op het open achtererf zichtbaar. De voorzijde van het erf is vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, twee gemetselde schuren, twee houten schuren en twee hooibergen.





Het hoofdvolume staat met de nok haaks, iets gedraaid, met de achterzijde aan de Doornweg. Ter hoogte van het bedrijfsgedeelte staan aan weerszijden twee gemetselde schuren (haaks op de boerderij). Daarnaast twee houten schuurtjes en meer richting de weg staan drie hooibergen.

Een bescheiden siertuin voor de boerderij en een grote fruitgaarde aan de zijde van het erf. Het achtererf is open met gras en halfverharding. De toegang bestaat uit een karrenspoor. Het erf is eenvoudig ingericht.



wolfseinden. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen in kruisverband. De voorgevel is niet zichtbaar. De achtergevel heeft donkergekleurde houten deeldeuren, staldeuren en een hooiluik.
Kenmerkende elementen zijn met name de gaafheid van het hoofdvolume in exterieur en materiaal, het gesloten dakvlak, de rijk gedetailleerde windveren.

<u>Gemetselde schuren</u>
De schuur rechts vanaf de Doornweg heeft een met rietgedekt dak met wolfseinden. De gevels zijn opgetrokken in baksteen op een gepleisterd trasraam en hebben een oorspronkelijke indeling.
De schuur links vanaf De Doornweg heeft een met rietgedekt dak met wolfseinden. De gevels zijn opgetrokken in baksteen en zijn gewijzigd. Kenmerkend zijn de gaafheid van het volume en de aanwezigheid van stalvensters.

<u>Hooibergen</u>
De hooiberg links vanaf de Doornweg is een drieroedige open hooiberg met een kap van golfplaat.
De hooiberg rechts vanaf De Doornweg is eveneens een drieroedige hooiberg en heeft een kap van riet. De hooiberg is met hout dichtgezet. Rechts naast het hoofdvolume bevindt zicht eveneens een dichtgezette drieroedige hooiberg met rieten kap.







Op het voorerf staan enkele solitairen. De kronen zijn zichtbaar vanaf het achtererf.
Op het zij- erf een grote fruitgaarde met hoogstamfruit. Het achtererf bestaat uit gras, halfverharding, betonplaten en klinkers.
Aan de zijde van de weg wordt het erf begrensd door een hoge haag van elzen.

Bij de toegang een eenvoudig houten hek.



<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging aan de Vechtdijk in het ervencluster van Haerst.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de compleetheid van het ensemble: boerderij met diverse bijgebouwen. (gemetselde en houten schuren en hooibergen). Het agrarisch (nuts)karakter (grote fruitgaarde), de traditionele eenvoud, de gaafheid van de gebouwen en de erfstructuur is waardevol.
Dit erf is het meest gave ‘agrarische’ erf in De Haerst.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol zijn het hoofdvolume, de twee gemetselde schuren en de drie hooibergen. De gebouwen zijn van belang als ensemble maar ook als afzonderlijke elementen.
De positionering van de boerderij met de deel richting De Doornweg en de positionering van de gebouwen ten opzichte van elkaar zijn eveneens van belang.
Waardevolle elementen zijn de volumes van genoemde gebouwen, de gesloten



DE DOORNWEG
31-33

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

De Doornweg 37
W00514
Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2

r een uitleg van de gebruikte termen

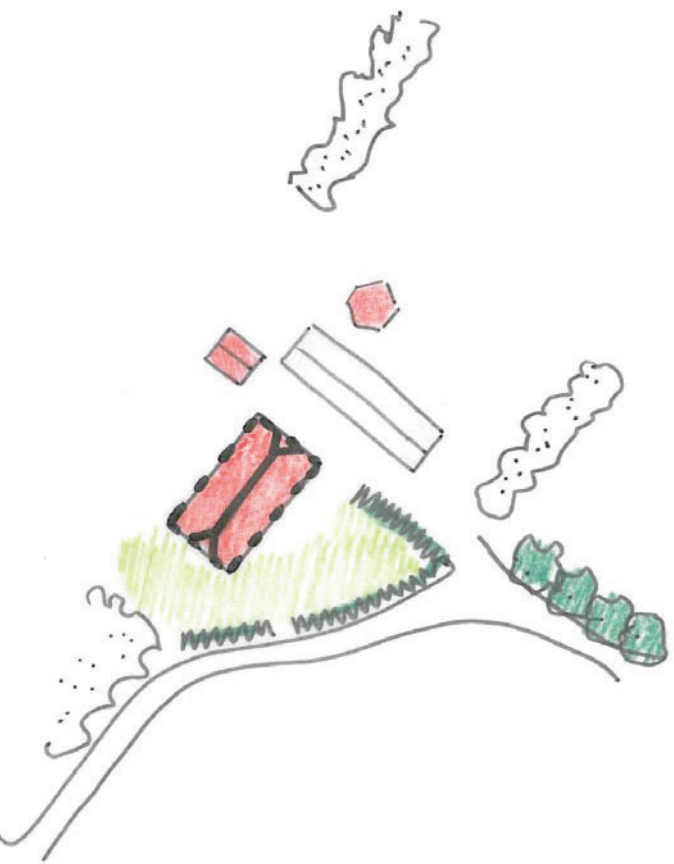
Het ensemble is gelegen aan De Doornweg, nabij de Vechtdijk.

De beplanting op het erf is gevarieerd in hoogte. Het erf is vrij besloten, het voorerf met de boerderij is niet goed zichtbaar door een hoge haag langs de Doornweg. De bijgebouwen zijn zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een hooiberg en twee losstaande schuurtjes.



	meerdere erven (31-33, 35, 20 en 22). Ter hoogte van het voormalig bedrijfsgedeelte staat een losstaande houten schuur, haaks op de boerderij. Achter de boerderij staat een betonnen schuur met daarnaast een hooiberg. Het erf is traditioneel ingericht met een gecombineerde sier en nutstuin op het voorerf (beperkt zichtbaar), omgeven door een hoge haag. Rond het erf, langs de weg, markante eiken.		
	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdvolume is een hallehuisboerderij en heeft een met riet gedekt dak met wolfseinden. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen in kruisverband. De voorgevel is symmetrisch. Kenmerkende elementen zijn de houten vensters met luiken in de voorgevel, de boerenvlechting en het gesloten dakvlak. <u>Hooiberg</u> De hooiberg is niet geheel zichtbaar. <u>Schuurtjes</u> Een houten schuur met pan/of riet (niet geheel zichtbaar) en een schuur opgebouwd uit betonblokken met golfplaat.		
	Het voorerf, beperkt zichtbaar, lijkt redelijk traditioneel te zijn ingericht met een siertuin en nutstuin. Het erf wordt gescheiden van de weg door een hoge haag van beuk (met poortje nabij de voorgevel). De schuren op het achtererf worden omzoomd door een singel met streekeigen beplanting. Op het erf staan ook enkele solitairen als eik en berk. Twee (knot)lindes langs de zijgevel. Nabij het erf en het naastgelegen erf (20-22) staan markante eiken.		
	<u>Landschap</u> Waardevol is het erf als onderdeel van het cluster erven van het voormalige kernesdorp Haerst (Haersolte). Waardevol is de ligging nabij de Vechtdijk, en het parkbos van havezate Arnichem. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is de traditionele inrichting van het erf met een combinatie van sier- en nutsbeplanting. Waardevol is het ensemble van een hoofdvolume met diverse bijgebouwen. <u>Gebouwen</u> Het hoofdvolume is waardevol. Waardevolle elementen zijn het nagenoeg gesloten rietgedekte dakvlak, de gevels in materiaal, metselverband, indeling en detailleringen. Waardevol in het ensemble zijn de houten schuur en de hooiberg.		



De Doornweg 37

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

De Doornweg 43
W00431
Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan De Doornweg met daarachter de Vechtdijk.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een losstaand schuurtje. De beplanting varieert in hoogte. Alleen de voorzijde van het erf is zichtbaar. De achterzijde is besloten.

Aan de voorzijde staat een groep met eiken (twaalf stuks), aan de rand van de weide. De weide aan de achterzijde is aan de weg begrensd met een haag (fors uitgegroeid) en enkele (knot)bomen.

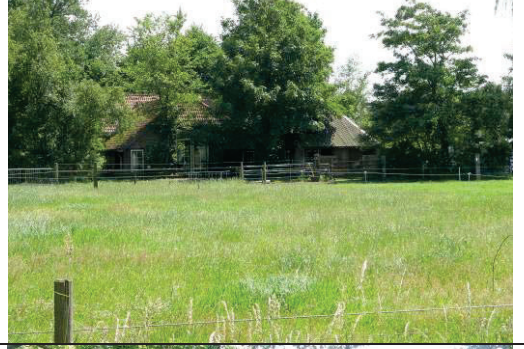


voormalig bedrijfsgedeelte staat een losstaande schuur.

Voor de gevel een kleine siertuin.

Langs het erf loopt vanaf De Doornweg een onverhard pad naar de Vechtdijk, karrenspoor.

Aan de voet van de dijk is een paardenbak gelegen.



<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdvolume is een krukhuisboerderij en heeft een met rode pannen gedekt dak met wolfseind. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen in kruisverband. De voorgevel is asymmetrisch en bestaat uit 5 traveeën, drie vensters, de entree met rechts nog een venster. In de rechterzijgevel is een uitbouw gerealiseerd waarin een nieuwe entree is geplaatst. In de achtergevel zijn de deeldeuren vervangen door glazen openslaande deuren met plakroedes en de staldeuren door glas. Kenmerkende elementen zijn de houten T-vensters met luiken in de voorgevel en de gootklossen.





Het erf is vrij besloten door een aanplant van struikgroepen, singels, hagen en hoge bomen.

Voor de voorgevel een siertuin met buxushaag en drie knotlindes (lijken geleid te zijn). Langs de zijde van het voorerf een lage meidoornhaag.

Tussen de boerderij en de dijk is een paardenbak gelegen, ingeplant met een singel.

Langs de weg een groep met twaalf markante eiken. De eiken gaan over in de laan beplanting langs de weg. Aan de achterzijde van het erf een weide begrensd met een haag van meidoorn, enkele knotbomen en esdoorns langs de sloot.

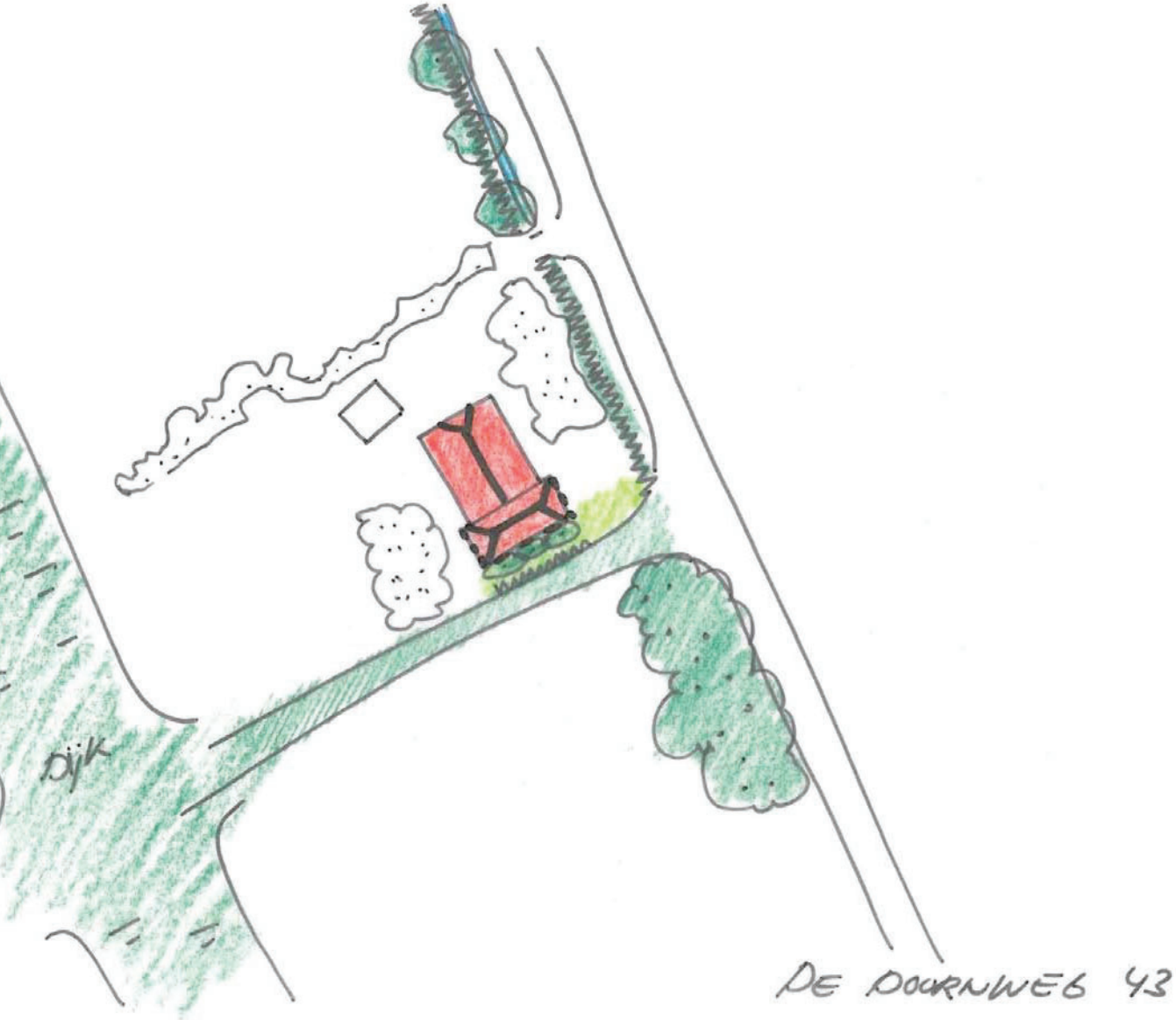


<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging aan de Vechtdijk en het karrenspoor naar de dijk.
Waardevol zijn de eiken langs de weg aan den voorzijde en de meidoornhaag met (knot)bomen en sloot langs de weide aan de achterzijde.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het voorerf met de drie knotlindes, de buxushaag voor de gevel en de meidoornhaag aan de zijde.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het hoofdvolume en de positionering van het volume parallel langs de Vechtdijk en de Doornweg, met de voorgevel georiënteerd naar het karrenspoor. Waardevolle elementen zijn het nagenoeg gesloten met rode pannen gedekte dakvlak, de gevels van het voormalige woongedeelte van de boerderij in materiaal, metselverband, indeling en detailleringen.





DE DOORNWEG 43

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

Havezatheweg 1
W00232
Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Havezatheweg. Het ensemble ligt in een open weidelandschap, verhoogd op een 'terp'. Het erf vormt een cluster met de erven Havezatheweg 2 en 3. De Havezatheweg is statig door de aanplant van een dubbele rij eiken en populieren. Nabij ligt de voormalige havezate De Haerst.

De beplanting op het erf is gevarieerd in hoogte en is transparant, boerderij en bijgebouwen zijn zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met schuur, een hooiberg en een losse schuur.



Het hoofdvolume staat met de nok parallel aan de Havezatheweg, de voorgevel gericht op De Doornweg. Links parallel naast het hoofdvolume staat een hoge stenen schuur. Op het achtererf een kapschuur en op het zijerf een hooiberg.

Voor de voorgevel en aan de zijde een siertuin deels omhaagd met een hoge haag. Op de hoek van het voorerf een kleine fruitgaard. Aan de voorzijde loopt het gazon over in de weide.





dakvlak ter hoogte van het woongedeelte een aangekapte dakkapel met aan weerszijden een dakvenster. De indeling van deze zijgevel is gewijzigd. De gevels zijn opgetrokken in baksteen in kruisverband.
De achtergevel is voorzien van een deeldeur met aan weerszijden getoogde vensters en staldeuren met erboven een hooiluik. Kenmerkende elementen zijn verder de rijk gedetailleerde windveer en gave metselwerk in de achtergevel, de gesloten kap in het bedrijfsgedeelte.

<u>Schuur naast hoofdvolume</u>
De schuur is met donkere pannen gedekt onder een gesloten schilddak. De gevels zijn opgetrokken in baksteen in kruisverband. Kenmerkend zijn de staldeuren en het hooiluik. In de voorgevel is een nieuwe gevelopening gemaakt.

<u>Hooiberg</u>
De hooiberg bestaat uit drie betonnen roeden met een kap van plaatmateriaal.

<u>Schuur achter hoofdvolume</u>
Gemetselde schuur onder een pannen gedekt dak.







Voor de boerderij en aan de zijde staan twee knotlindes. Op het voorerf (middelstam) fruitbomen. Aan de zijde een haag van rode beuk met een poort. De haag omzoomt de relatief grote siertuin.

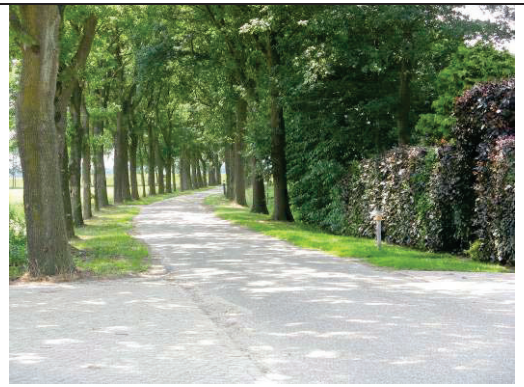
Op het achtererf staan twee losse vlierstruiken (vermoedelijk uit een singel).

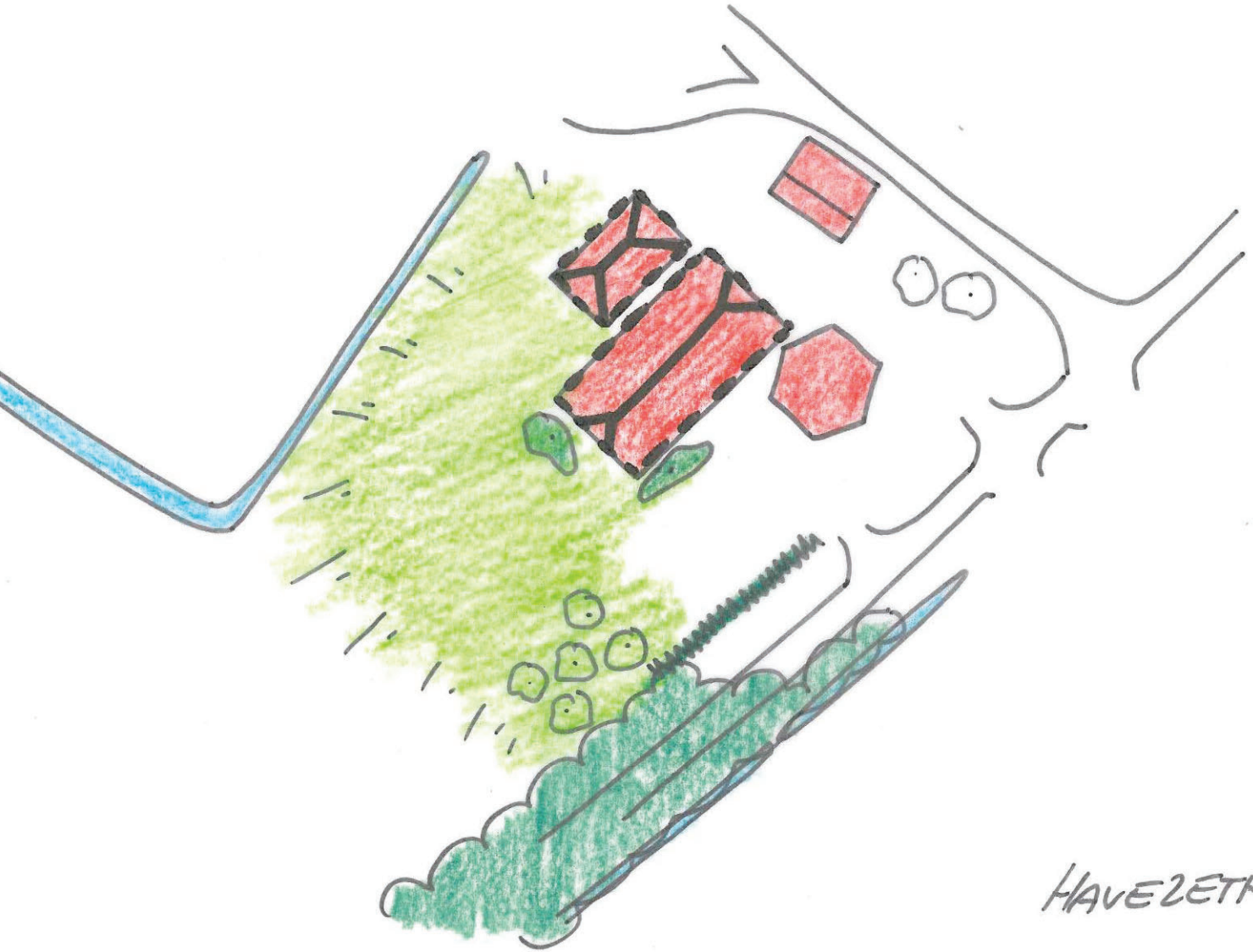
Aan de noordzijde wordt het erf begrensd door een sloot.

<u>Landschap</u>
Waardevol is het erf als onderdeel van het cluster met Havezatheweg 2 en 3. Het ensemble ligt verhoogd op een terp en bestaat uit twee forse volumes.
Waardevol is de laan van eiken en populier.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol zijn de knotlindes voor de voorgevel. De haag van rode beuk is niet streekeigen, maar ‘statig’, passend bij de laan en de sfeer van de voormalige havezate.

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdvolume, de twee schuren en de hooiberg zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Van belang is de positionering ten opzichte van elkaar.
Waardevolle elementen zijn de dakvlakken van het hoofdvolume en van de schuur naast het hoofdvolume. Verder zijn de gevels van deze beide volumes van belang in materiaal, metselverband en detailleringen zoals de aanwezigheid van windveren, staldeuren en hooiluik.

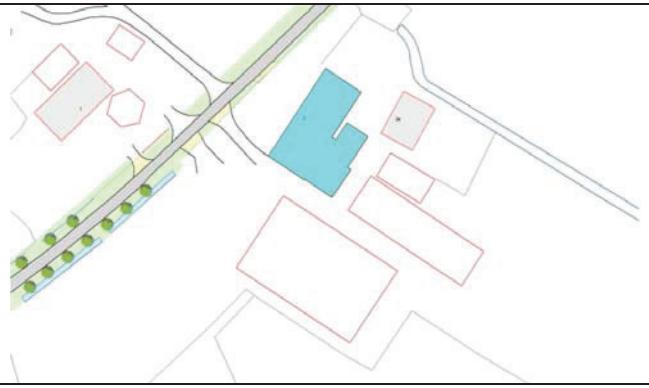




HAVE2ETHEWEG 1

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

Havezatheweg 2
W00278
Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Havezatheweg. Het ensemble ligt in een open weidelandschap. Het erf vormt een cluster met de erven Havezatheweg 1 en 3. De Havezatheweg is statig door de aanplant van een dubbele rij eiken en populieren. Nabij ligt de voormalige havezate De Haerst.

De beplanting op het erf is gevarieerd in hoogte en transparant. Boerderij en bijgebouwen zijn goed zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een parallel geplaatste moderne woning, diverse kleinere schuren een kapschuur en veestal (recent gebouwd).

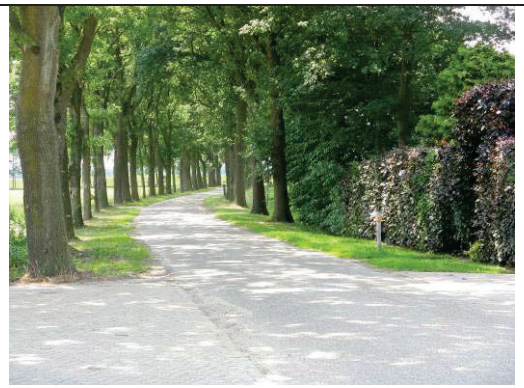


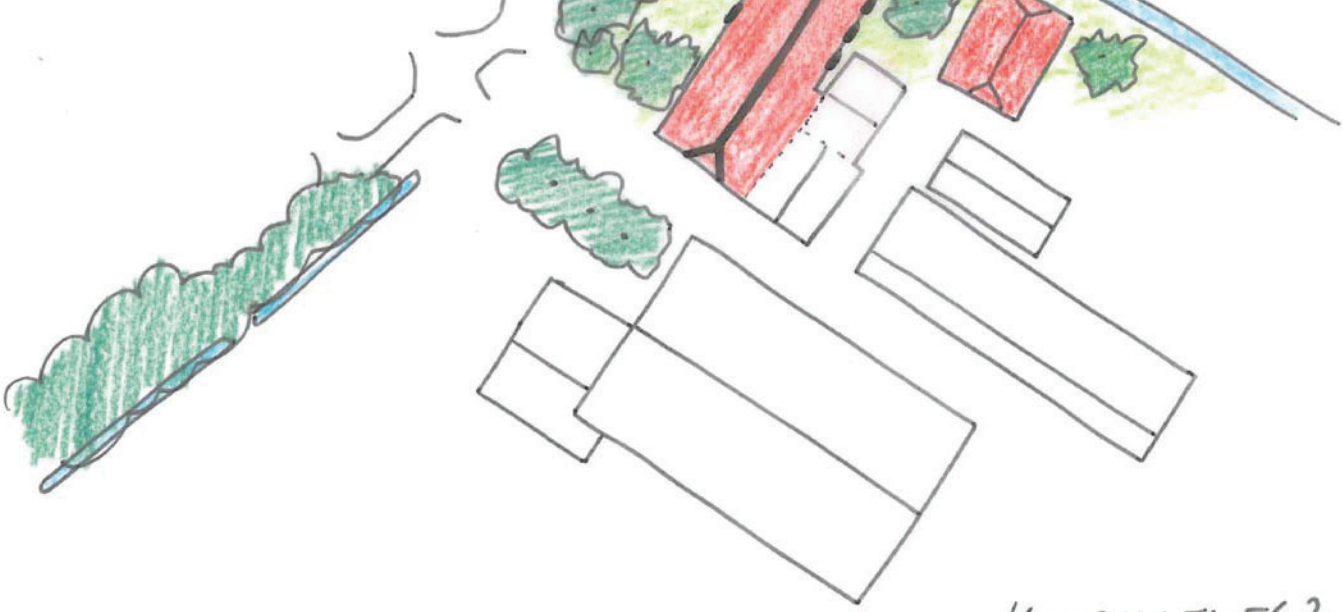
Het hoofdvolume en de moderne woning staan beide met de nok parallel aan de Havezatheweg, met de achtergevels gericht op De Doornweg. Op het zij-erf, ter hoogte van de deel, staan meerdere haaks en parallel geplaatste moderne bijgebouwen. Op het achtererf staat een grote kapschuur en een veestal, haaks op de weg.

Langs de weg, op het zijerf en op het achtererf staan enkele markante solitairen (deels ingebed in verharding).

Aan de zijde en voor de boerderij een weitje.



	aangekapte dakkapel. Ter hoogte van het bedrijfsgedeelte is het dak gedekt met plaatmateriaal. Het bedrijfsgedeelte is niet meer oorspronkelijk en gemoderniseerd. De gevels zijn opgetrokken in baksteen, ter plaatse van het woongedeelte in kruisverband. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld. Kenmerkende elementen zijn de muurankers, boerenvlechting, houten schuifvensters met luiken. <u>Tweede woning'</u> De tweede woning (jaren'70 of '80) is gesitueerd parallel aan de boerderij. De woning heeft een traditionele hoofdvorm met rieten kap en donkere steen. De kozijnen zijn bruin.		
	De zijden van het erf zijn ingeplant met solitaire bomen: rode en groene beuk, kastanjes, peer, treurwilg, es en berken. Voor de boerderij en de woning ligt een siertuin omgeven door een haag van buxus en een weitje, omgeven met een ijzeren hekwerk. Aan de zijde van de weg ligt een weitje met daarin een notenboom.		
	<u>Landschap</u> Het erf is waardevol als onderdeel van het cluster met Havezatheweg 1 en 3. Waardevol is de laan, als toegang tot het cluster. Waardevol is de nabijheid van de voormalige havezate De Haerst. Waardevol is de transparantie van het erf. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol zijn de solitairen op het erf: beuk, kastanje, walnoot, treurwilg. Waardevol is het weitje aan de zijde en het weitje voor het voorerf. <u>Gebouwen</u> Van belang is de positionering van het volume ten opzichte van de Havezatheweg. De waardevolle elementen bevinden zich voornamelijk in het voormalige woongedeelte van het hoofdvolume. Ter hoogte van dit gedeelte van het hoofdvolume zijn van belang het volume zelf, het nagenoeg gesloten rietgedekte dakvlak, de gevels in materiaal, metselverband, indeling en detailleringen zoals de muurankers, boerenvlechting, houten schuifvensters met luiken. De tweede woning is op zichzelf niet van waarde, maar voegt zich als volume en qua architectuur in het ensemble.		



HAVE2ATHEWEG 2

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

Havezatheweg 3
W00313
Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Havezatheweg. Het ensemble ligt in een open weidelandschap, verhoogd op een 'terp'. Het erf vormt een cluster met de erven Havezatheweg 1 en 2. De Havezatheweg is statig door de aanplant van een dubbele rij eiken en populieren. Nabij ligt de voormalige havezate De Haerst.

De beplanting op het erf is gevarieerd in hoogte. De voorzijde en achterzijde van het erf is besloten. Boerderij en bijgebouwen zijn niet geheel zichtbaar. Ook de bijgebouwen op het achtererf ontnemen het zicht op de boerderij.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met stal, een kleine veeschuur, een veestal en veel kleine bijgebouwen aan de rand van de 'terp'.





Het hoofdvolume staat met de nok iets gedraaid ten opzichte van de Havezatheweg. Parallel staat rechts naast het hoofdvolume een kleine stal met daarnaast eveneens parallel een grote veestal (zij-erf). Op het achtererf staan een hooiberg en enkele kleine bijgebouwen haaks en parallel ten opzichte van het hoofdvolume.

De structuur van het erf is traditioneel: boerderij met schuur op het voorerf en bijgebouwen op het zij- en achtererf. Sier en nutstuin voor de boerderij en aan de zijde van het erf. Weide aan de zijde van het erf.

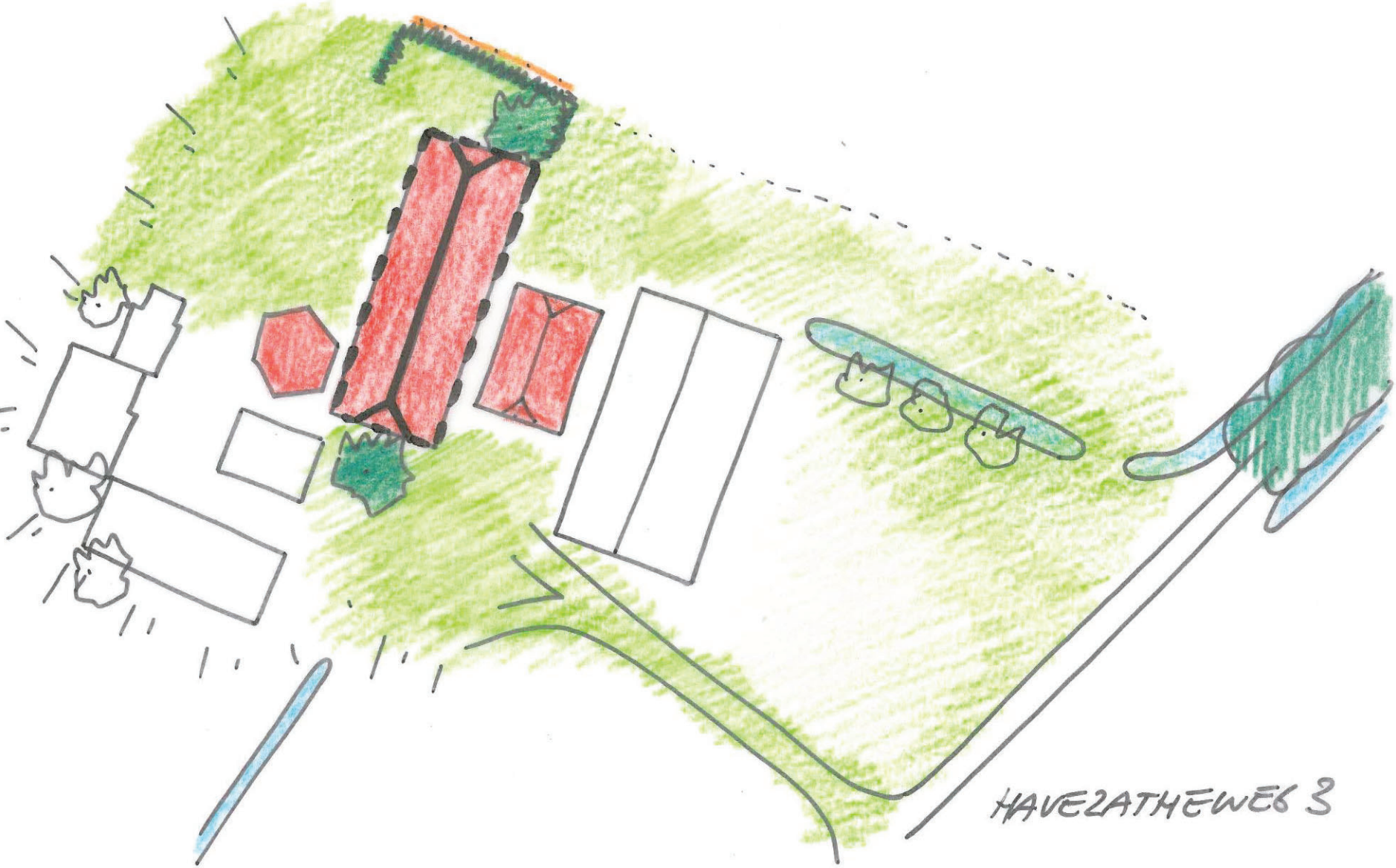


<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdvolume heeft een met rietgedekte kap met wolfseinden. De indeling van deze zijgevel is gewijzigd. De gevels zijn opgetrokken in baksteen in kruisverband. Kenmerkende elementen zijn het forse volume van de boerderij en het gesloten dakvlak.





	Het voorerf is omgeven door een haag van beuk. Binnen de haag staan enkele fruitbomen. Het voorerf is besloten. Aan de buitenzijde van de haag staat een hekwerk van witte betonpalen met draad. Op het achtererf staat een notenboom. De achterzijde en zijde is ingeplant met losse struiken (inheems). De weide aan de zijde van het erf wordt begrensd door een sloot met een beplanting van knotwilgen en elzen. Bielzen langs de toerit als afrastering. Karrenspoor als toegangsweg naar het erf.		
	<u>Landschap</u> Het erf is waardevol als onderdeel van het cluster met Havezatheweg 1 en 2. Waardevol is de laan, als toegang tot het cluster. Waardevol is de nabijheid van de voormalige havezate De Haerst. Waardevol is de verhoogde ligging op een terp. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is de agrarische uitstraling van het erf en de traditionele inrichting met de omhaagde siertuin voor de gevel. Waardevol zijn de betonpalen (wit) met draad om het voorerf en de notenboom op het achtererf. Waardevol is het karrenspoor en het weitje aan de zijde van het erf. <u>Gebouwen</u> Het forse hoofdvolume, de hooiberg en de kleinen stenen schuur zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Van belang is tevens de positionering ten opzichte van elkaar. Waardevolle elementen zijn het gesloten rietgedekte dakvlak van het hoofdvolume, de gevels in materiaal, metselverband, indeling en detailleringen.		


HAVE2ATHEWEB 3

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

Hessenweg 19
W00060
Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Hessenweg. Het ensemble ligt in een open weidelandschap. Het erf en de omliggende paardenweide is besloten door een dichte singel. De boerderij en bijgebouwen zijn moeilijk zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een enkele grote schuren (aaneengeplaatst), een kleine schuur en een hooiberg.

Bedrijventerrein Hessenpoort is zeer nabij gelegen.





Het hoofdvolume staat met de nok haaks op de weg, de voorzijde naar de weg. De grote schuur staat parallel aan de boerderij op het achtererf. De hooiberg en een klein schuurtje op het zij-erf.

Een groot gedeelte van het erf is ingericht als siertuin, omgeven door een hoge haag van conifeer. De besloten singel geeft een begrenzing van het erf.

Aan de zuidzijde van het erf ligt een sloot/greppel.

De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen in kruisverband.
De voorgevel is asymmetrisch.

Hooiberg
De hooiberg bestaat uit twee betonnen roeden met een kap van plaatmateriaal.

Overig
De twee grote schuren zijn uitgevoerd in moderne materialen (beton en damwand).
Het kleine schuurtje is opgetrokken uit betonpanelen.





Voor de boerderij staan drie knotlindes. Het voorerf wordt begrensd met een laag houten eenvoudig hekwerk(wit).

De singel om het erf en de weide is besloten door een laag struiken en bomen. Italiaanse populieren op het achtererf in een rij.

Langs het voorerf en langs de zijde van het erf ligt een sloot/greppel (zuid- en oostzijde).

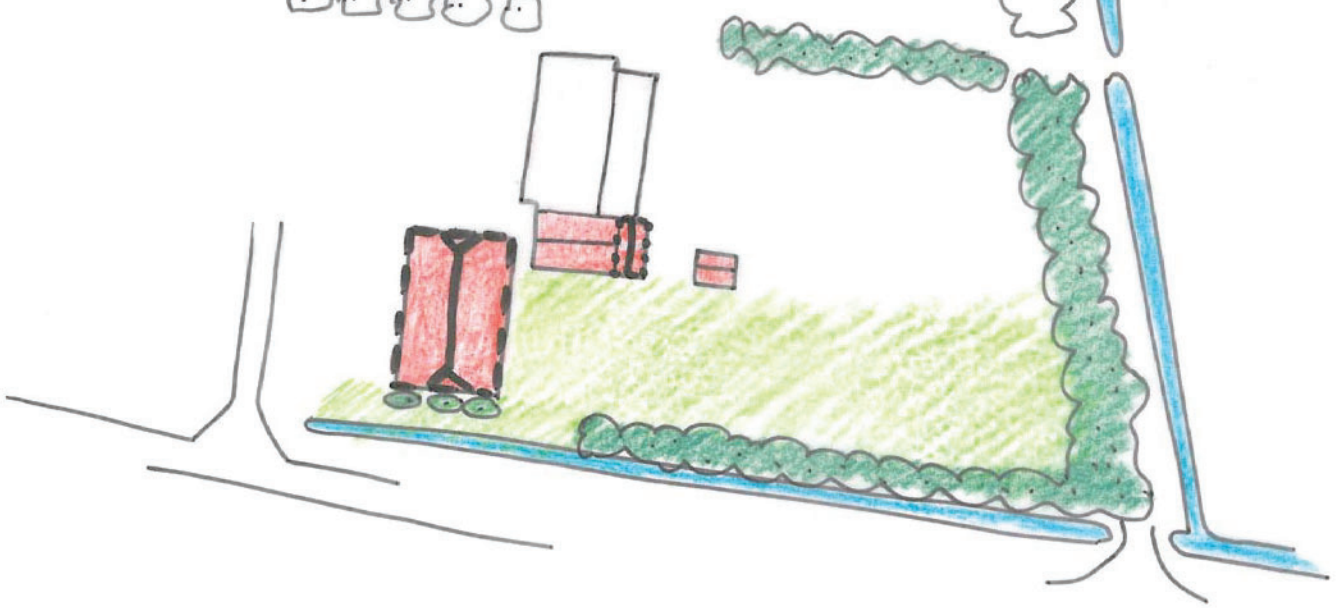




Landschap
Waardevol is de ligging in het open weide landschap, de groene omkadering van het erf en de sloot/greppel aan de zuid- en oostzijde.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is het ensemble met een hoofdvolume en bijgebouwen. Waardevol zijn de drie knotlindes voor de gevel. Waardevol is de singel als inkadering van het erf en de weide op het zijerf.

Gebouwen
Van de bebouwing is het hoofdvolume als volume waardevol en de aanwezigheid van bijgebouwen en een hooiberg. Van belang is de positionering ten opzichte van elkaar. Waardevolle elementen van het hoofdvolume zijn het rietgedekte dakvlak, de gevels in materiaal, metselverband en indeling. Ook waardevol zijn de gevels van het kleinen betonschuurtje en het gesloten dakvlak. Waardevol is de hooiberg met betonnen roeden.

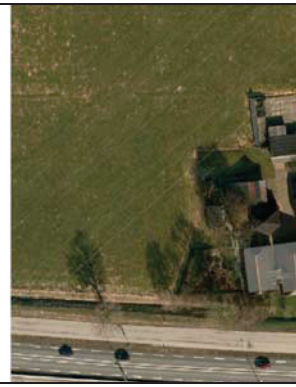


HESSENWEG 19

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

Hessenweg 23
X00336
Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg,luchtfioto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Hessenweg, in het talud van de spoorlijn.

Het ensemble ligt in een open weidelandschap. De beplanting op het erf is gevarieerd in hoogte en transparant, boerderij en bijgebouwen zijn zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met schuur verbonden door tussenlid, een hooiberg, een veestal en meerdere losstaande bijgebouwen.

Bedrijventerrein Hessenpoort is nabij gelegen.





De boerderij ligt met de voorzijde naar de weg. Een boerderij met schuur op het voorerf en bijgebouwen op het achtererf. Siertuin voor de boerderij en nutstuin aan de zijde van het erf. De voorzijde en de zijde van het erf wordt begrensd met een sloot.

De gebouwen staan met de nok haaks, iets gedraaid, op de weg. Het erf volgt de belijning van de ontginning.

De beplanting varieert in hoogte. Het erf is transparant en goed zichtbaar vanaf de openbare weg.

De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen in kruisverband.
De voorgevel is asymmetrisch.

<u>Schuur</u>
De schuur is verbonden met het hoofdvolume met een tussenlid.
De kap is gesloten en met riet gedekt
De gevels zijn opgetrokken in een rode baksteen in kruisverband.
De mestdeuren en stalramen zijn aanwezig.

<u>Overig</u>
De hooiberg en de bijgebouwen zijn uitgevoerd in damwand en golfplaat. De gevels van de (nieuwe) veestal zijn van hout.





De beplanting bestaat uit een singel langs de veestal en een erfbosje bij de stenen schuur (esdoorn en berk). Op het voor en zijerf staan losse bomen: een markante kastanje op het voorerf en twee eiken nabij de schuurtjes op het achtererf. Langs de toegang staat een haag van liguster.

Langs het voorerf ligt een sloot. Het gazon loop over in het talud van de sloot.

Langs de perceelsscheiding staat nog een markante eik en enkele knotwilgen.

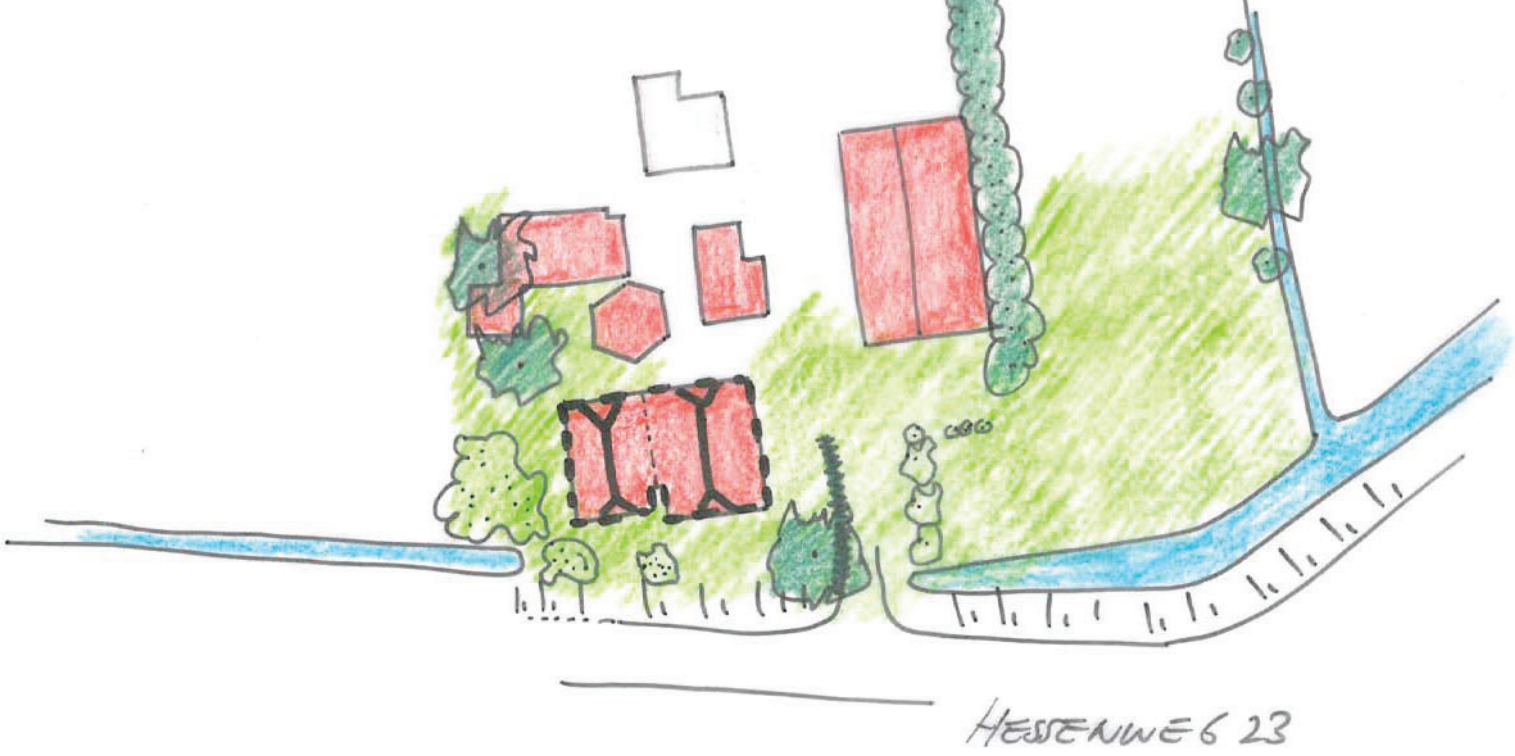




<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in het open weidelandschap. Waardevol is de sloot aan de voorzijde en zijde van het erf.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het erfensemble van hoofdvolume met stenen schuur en bijgebouwen. Het erf is traditioneel ingericht en heeft een ‘agrarische’ uitstraling. Dit is waardevol. Waardevol zijn de markante kastanje bij de ingang en de markante eiken op het zij-erf.

<u>Gebouwen</u>
De aanwezigheid van het hoofdvolume, schuur, hooiberg en andere bijgebouwen zijn waardevol voor het ensemble. Van belang is de positionering ten opzichte van elkaar. De volumes van de boerderij en schuur zijn afzonderlijk ook van waarde. Waardevolle elementen zijn het nagenoeg rietgedekte gesloten dakvlak van beide volumes, de gevels van beide volumes in materiaal, metselverband, indeling en detailleringen.



HESSENWEG 23

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

Lichtmisweg 11
W00241 (voor)
W00240 (achter)

Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Lichtmisweg aan de Steenwetering. Voorheen langs het Lichtmiskanaal, nu langs snelweg A28. Het erf ligt aan de wetering.

Het ensemble ligt in het open weide landschap. De beplanting op het erf is gevarieerd in hoogte en transparant, boerderij en bijgebouwen zijn zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met stal verbonden door tussenlid. Op het achtererf staan een veestal en twee kapschuren.





De structuur van het erf is traditioneel: boerderij met aangebouwde schuur op het voorerf en veestal en bijgebouwen op het achtererf. Het voorerf is transparant het achtererf besloten met een singel. Het achtererf wordt omsloten met een sloot.
De toegang bestaat uit een brug over de wetering met een sierhekwerk. Een echte sier- en nutstuin ontbreken op het erf. Het sieraccent wordt gevormd door de voorgevel, de twee kastanjes voor de gevel, de treurwilgen bij de erftoegang en het sierhekwerk op de brug.

De boerderij is met de voorgevel op de weg georiënteerd. De gebouwen staan met de nok haaks, iets gedraaid, op de weg. Het erf volgt de belijning van de ontginning. Door de draaiing krijgt de boerderij meer ‘allure’.

De kuilvoeropslag ligt aan de zijde, langs de wetering.





De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen in kruisverband. De voorgevel is asymmetrisch en is voorzien van decoratieve banden en gevelsteen met daarop ‘Holtbosch’.
De stal is verbonden met het hoofdvolume en heeft een met rode pannen gedekte, gesloten kap waarvan het achterste gedeelte is opgetrokken.
De gevels zijn opgetrokken in een rode baksteen in kruisverband. De mestdeuren en stalramen zijn aanwezig.
Het exterieur van zowel hoofdvolume als stal zijn vrij gaaf.

De bijgebouwen zijn uitgevoerd in damwand en golfplaat. De gevels van de veestal zijn van hout.





Het er ligt aan de voorzijde en zijde aan de Steenwetering. Het gazon loopt door in het talud van de wetering. Markant zijn de twee kastanjes voor de gevel en de walnoot naast de schuur. Sierborders ontbreken.

De westzijde van het erf wordt begrensd door een boomgroep van berken. De veestal en kapschuur zijn ingeplant met een singel, op de hoek van de singel staat een kastanje (oostzijde).

Markant zijn de twee treurwilgen bij de brug, de walnoot en de kastanjes bij de boerderij.

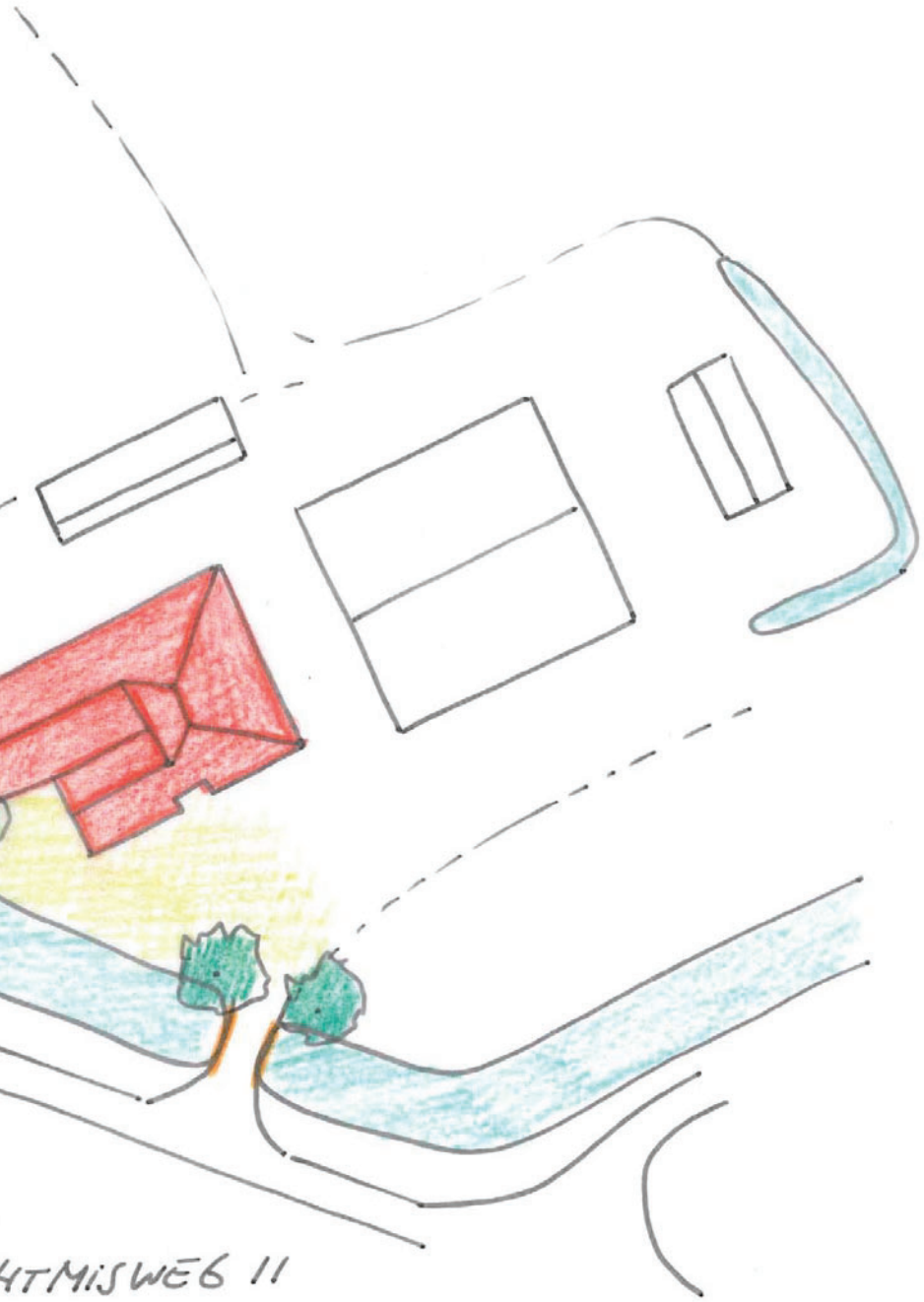
De brug over de wetering heeft een metalen hekwerk (eenvoudig, doch sierlijk).



<u>Landschap</u>
De ligging aan de wetering is waardevol. De wetering is karakteristiek voor dit ontginninglandschap en heeft daarmee een relatie met deze ontginningsboerderij.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Het erf is eenvoudig ingericht doch heeft allure door de boerderij, de markante solitaire bomen en de brug met sierhekwerk over de wetering. Het erf heeft een heldere erfstructuur met voor- en achter. Waardevol is de sloot aan de achterzijde.

<u>Bebouwing</u>
Waardvol is het hoofdvolume met verhoogde stal verbonden door een tussenlid. De boerderij en de verhoogde stal hebben een bijzondere architectuur en zijn vrij gaaf.
Waardevolle elementen zijn het complete volume, de gesloten dakvlakken en de gevels inclusief metselwerk, gevelindelingen, gevelopeningen, staldeuren en -vensters, luiken en detaillering.
De veestal en kapschuur voegen zich in het ensemble.


HTMISWEG 11

Haerst, Tolhuislanden
(De Doornweg, Havezatheweg, Hessenweg, Lichtmisweg, Nieuwendijk)

Nieuwendijk 1
Z00055 (voor)
Z00053 (achter)
Geen





14-06-2011
15-06-2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg, luchtfoto en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble ligt in een open weidelandschap. De wegen zijn beplant aan één zijde met essen opslag van vlier en els).

Het erf is ingebed in een singel aan de noord- en westzijde. Aan de zuidzijde een rij met bomen langs de kuilvoerplaten. Boerderij en bijgebouwen zijn zichtbaar aan de voorzijde.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een stenen schuur, een noodwoning (houten barak), een kapschuur en veeschuren. Buiten de singel staat een mestsilo. De kuilvoeropslag is binnen de singel gelegen.

Het hoofdvolume staat met de nok haaks op de weg. De boerderij is met de voorgevel op de weg georiënteerd. De schuren staan parallel aan het hoofdvolume.

Siertuin voor de boerderij en (omhaagde) nutstuin aan de zijde van het erf. Een pad naar de voordeur begeleid met hagen. Singels en bomenrij aan de zijden van het erf.

Een sloot/greppel aan de zuid en oostzijde van het erf. Langs de weg een bredere sloot.



gesloten kap. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen in kruisverband. De voorgevel is symmetrisch en architectonisch vormgegeven met rondingen op de beëindigingen. De gevels zijn voorzien van muurankers, schuifvensters met glas in lood bovenlichten en een gemetseld trasraam.

Stenen schuur
De schuur is in betonstenen blokken opgetrokken onder een platen dak (golfplaat). Drie kozijnen met roedeverdeling in de voorgevel. Door de kozijnen heeft de gevel een mate van fijnheid behouden.

Houten kapschuur
Parallel aan de boerderij, nabij de singel staat een (houten) kapschuur. De schuur is verlengd. De schuur is niet geheel zichtbaar.



Het erf is aan de noordzijde ingebed in een dichte singel van bomen en struiken. Deze structuur is aangeplant tijdens de ruilverkaveling. Aan de zuidzijde van het erf een rij met bomen langs de kuilvoerplaat en schuur.

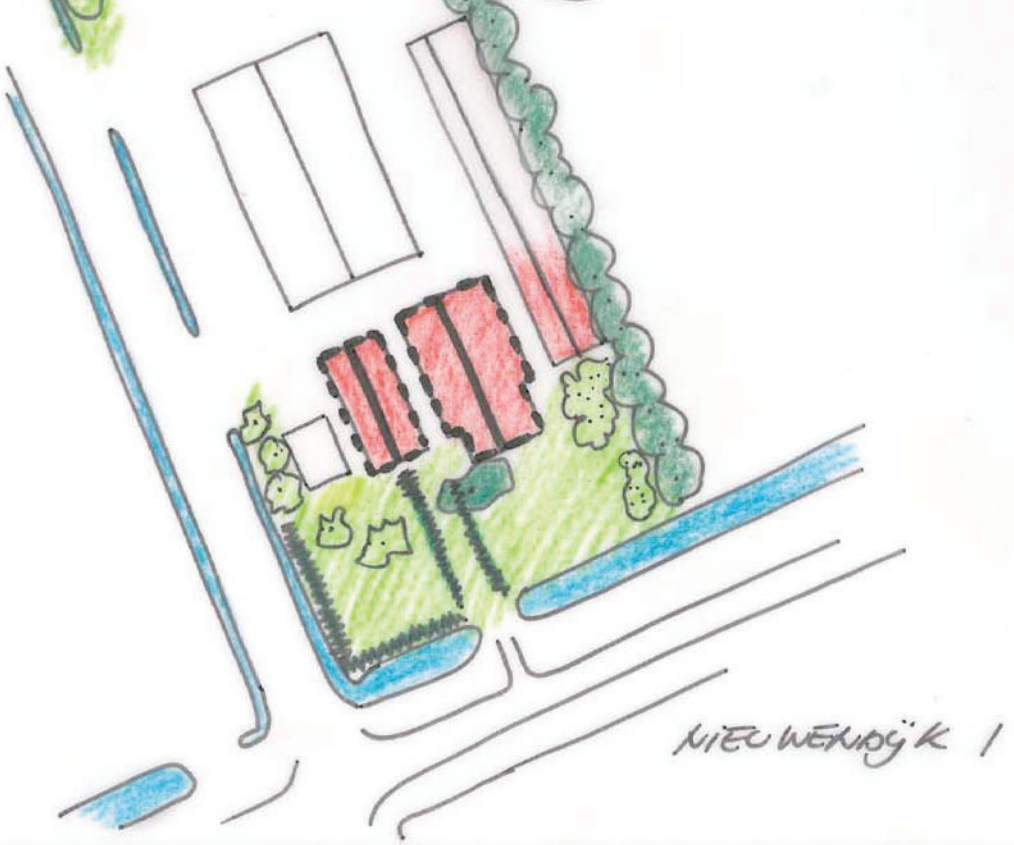
Op het voorerf een bescheiden siertuin en nutstuin met enkele fruitbomen. De nutstuin is gedeeltelijk omhaagd met een haag van beuk. Voor de gevel staat een markante (knot)linde. Vanaf de weg loopt een pad naar de voordeur. Het pad wordt begeleid door een haag van buxus en liguster.



Landschap
Waardevol is de ligging in het open weidelandschap. De brede sloot langs de weg en de sloot/greppel als begrenzing van het erf.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de traditionele erfstructuur met besloten singel (tijd van de ruilverkaveling) en bescheiden siertuin met een nutstuin/fruitbomen op het voorerf. Waardevol is de markante (knot)linde voor de gevel.

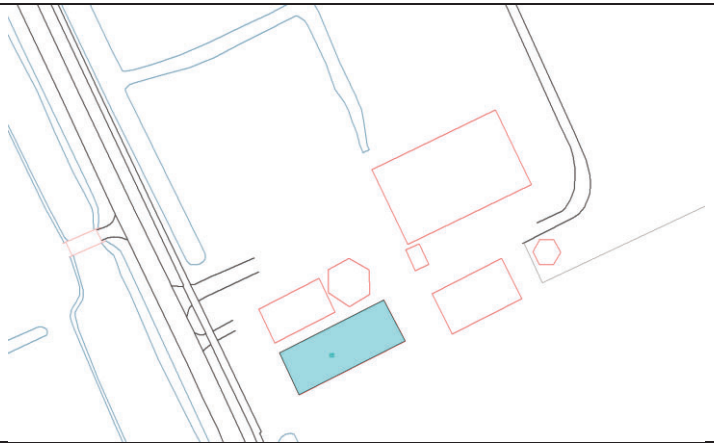
Gebouwen
Waardvol zijn het hoofdvolume en de stenen schuur als ensemble en als afzonderlijke volumes. De kapschuur voegt mede toe aan de kwaliteit van het ensemble. Van belang is de positionering van de gebouwen ten opzichte van elkaar. Waardevolle elementen zijn het complete hoofdvolume, de gesloten met donkere pannen en golfplaat gedekte dakvlakken van hoofdvolume en stal, de gevels inclusief metselwerk, gevelindelingen, gevelopeningen, en detaillering. Bijzonder element is de versiering van de


NIEUWENHUIJK 1

Deelgebied 2 - Nationaal Landschap

NATIONAAL LANDSCHAP IJSSELDELTA
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Bisschopswetering 65
Y 00074
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Op de gevel is het jaartal 1864 zichtbaar.

Het ensemble is gelegen aan de Bisschopswetering in Polder Mastenbroek. Een gedeelte van het erf is op een terp gelegen. De terp is goed zichtbaar. Nabij ligt de spoorovergang van het lijntje Zwolle - Kampen.

De noordwestzijde is besloten door een singel, de zuidoostzijde is transparant door een aanplant van een rij bomen. De hoofdvolumes en de terp zijn goed zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met stenen schuur, twee losse (vee)schuren en twee hooibergen.





Het hoofdvolume met stenen schuur staan met de voorzijde gericht op Bisschopswetering. In het verlengde staan een tweede (vee)schuur en een hooiberg. Achter de hooiberg staat een veestal.

Een (zeer bescheiden) siertuin op het voorerf en zijerf. Aan de zijden een bomenrij en singel. De kuilvoerplaten zijn aan de noordwestzijde gelegen binnen de singel.



zadeldak met wolfseind. De gesloten dakvlakken zijn nog vrijwel in tact. De sprekendheid van de voorgevel wordt enigszins te niet gedaan door witte rolluiken. Het woongedeelte heeft een jaren vijftig raamindeling met houten kozijnen.

Schuur
De schuur achter de boerderij heeft bakstenen gevels en een flauw hellend zadeldak gedekt met golfplaat. De zichtbare zijgevel is op een deur na gesloten. Het dakvlak is helemaal gesloten.

Schuur/ garage
De schuur heeft bakstenen gevels en een zadeldak met een dekking van grotendeels golfplaat en afgewerkt met windveren.

Schuur
De derde schuur met bakstenen gevels is slecht zichtbaar vanaf de openbare weg.

Hooibergen
De voorste hooiberg heeft betonnen staanders, die de zeshoekige overkapping van golfplaat dragen.
De andere hooiberg achter op het erf is niet goed zichtbaar.

Kenmerkend van zowel de boerderij als de bijgebouwen is de zeer sobere agrarische architectuur.





Aan de noordoostzijde een singel met streekeigen beplanting, de zuidoostzijde een rij met populier en een kastanje. Bij de toegang tot de terp enkele essen. Een haag van liguster op het voorerf voor de gevel van de boerderij.

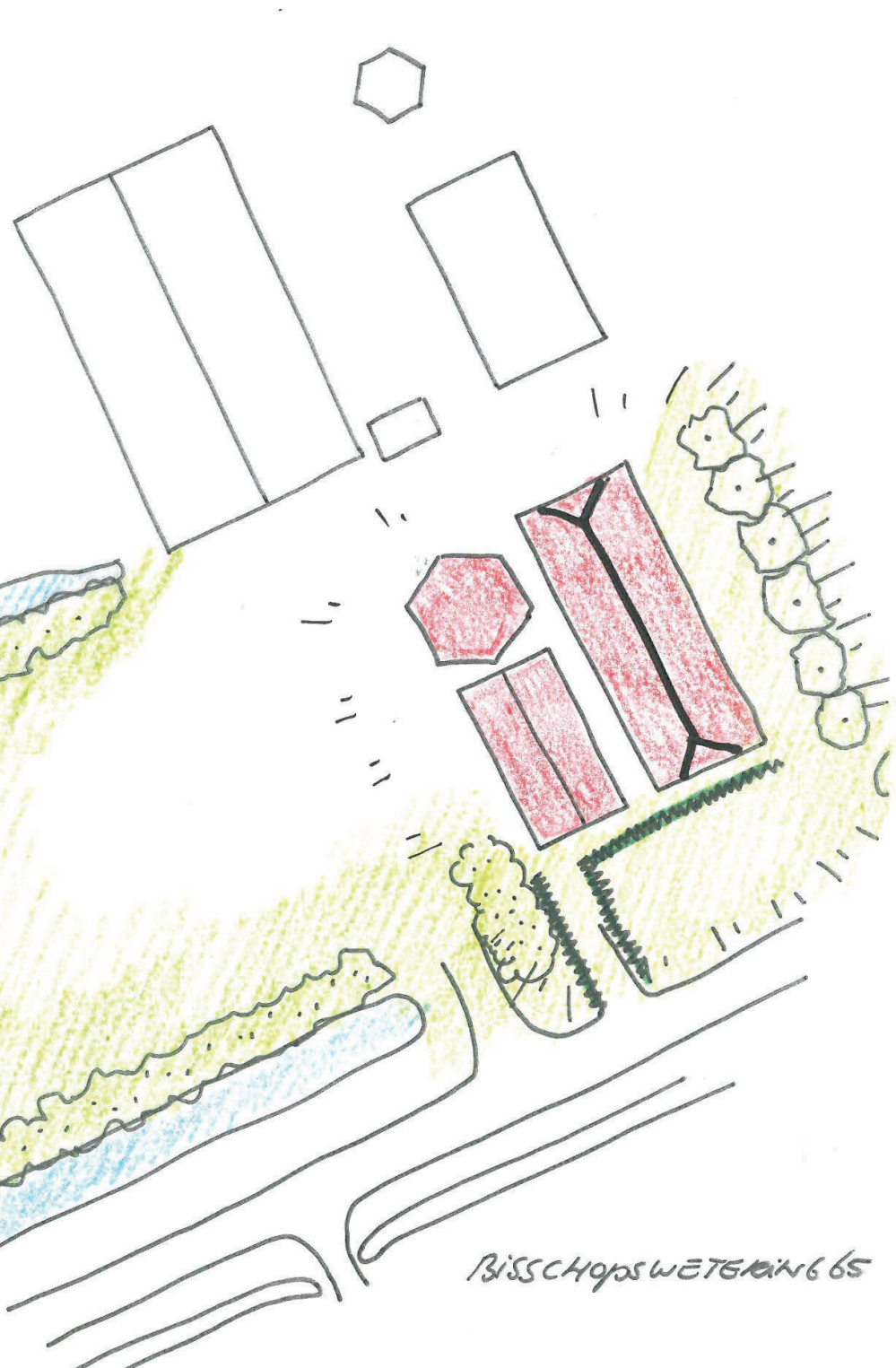
Een grindpad geeft toegang tot de stenen schuur op het voorerf. Een gedeelte van deze schuur is in gebruik als garage. Het pad wordt begeleid met een haag van liguster.





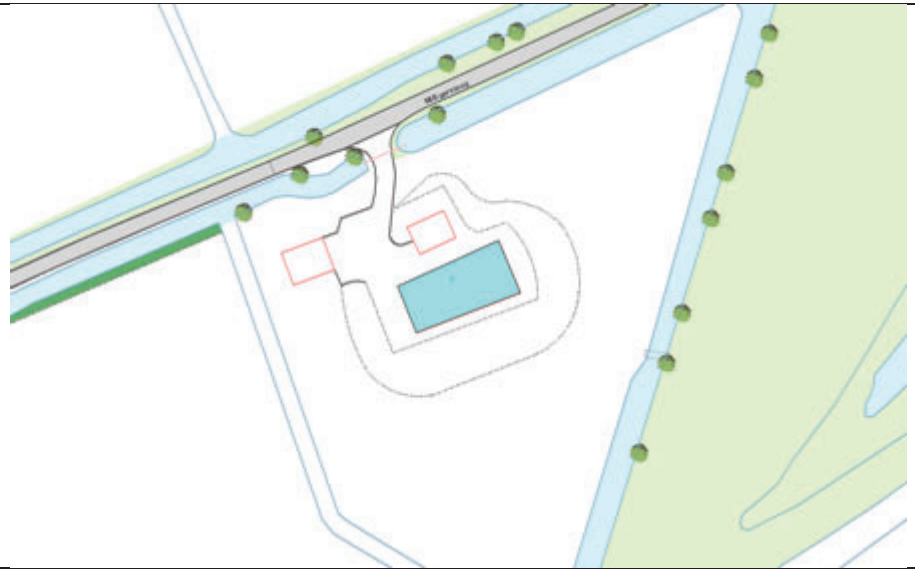
Landschap
Waardevol is de ligging in Polder Mastenbroek. Een karakteristieke polder met de erven aan de wetering, ingebed in groene kamers, veelal gelegen op een terp in een open weide landschap.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is het ensemble van hoofd- en bijgebouwen gelegen op de terp, de heldere erfstructuur in een voor- en achtererf met aan de voorzijde een bescheiden siertuin, aan de zijden een singel en een rij met bomen. Waardevol is de omzoming met een sloot. Waardevol is de haag van liguster en het grint op het voorerf. Dit zijn elementen die in de polder veel voorkomen. De andere bijgebouwen zijn waardevol in hun relatie met en ligging ten opzichte van dit hoofdgebouw en hun gesloten dakvlakken.


BISSCHOPSWETERIJN 65

Nationaal Landschap IJsseldelta
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Millingersteeg 1
S 00002
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het erf is gelegen op een terp aan de Millingersteeg. De doorgaande N-weg Zwolle Hasselt ligt zeer nabij.

Het erfensemble is vrij besloten door de aanplant van singels, losse bomen en een fruitgaarde. Vanaf de Milligersteeg zijn de gebouwen vrij goed zichtbaar. De andere zijden zijn meer besloten.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, met parallel een houten schuur (met een overkapping) en op het achtererf een losse houten schuur.



parallel aan de steeg. De tweede houten schuur staat op het achtererf, aan de voet van de terp.

Het erf heeft een heldere structuur in voor- en achter. Een bescheiden siertuin voor de voorgevel met een haag en een grote fruitgaarde op het voorerf.

Om het erf een sloot met singelbeplanting en losse bomen.

Het erf heeft één erftoegang en wordt ontsloten vanaf de Milligersteeg.



<u>Hoofdvolume</u>
De gevels zijn opgetrokken met baksteen op een gecementeerde plint. Het zadeldak met wolfseinden is gedekt met riet.

<u>Bijgebouwen</u>
Inrijschuur
De schuur is uitgebreid met een nieuwe terrasoverkapping met een houtconstructie en rode dakpannen.

<u>Houten schuur</u>
Een zwart houten schuur met hoge baanderdeuren met verticale planken en wanden van gepotdekselde planken. Het dak is gedekt met riet en heeft een verhoogd hooiluik aan de voorzijde. De raamkozijnen zijn wit.





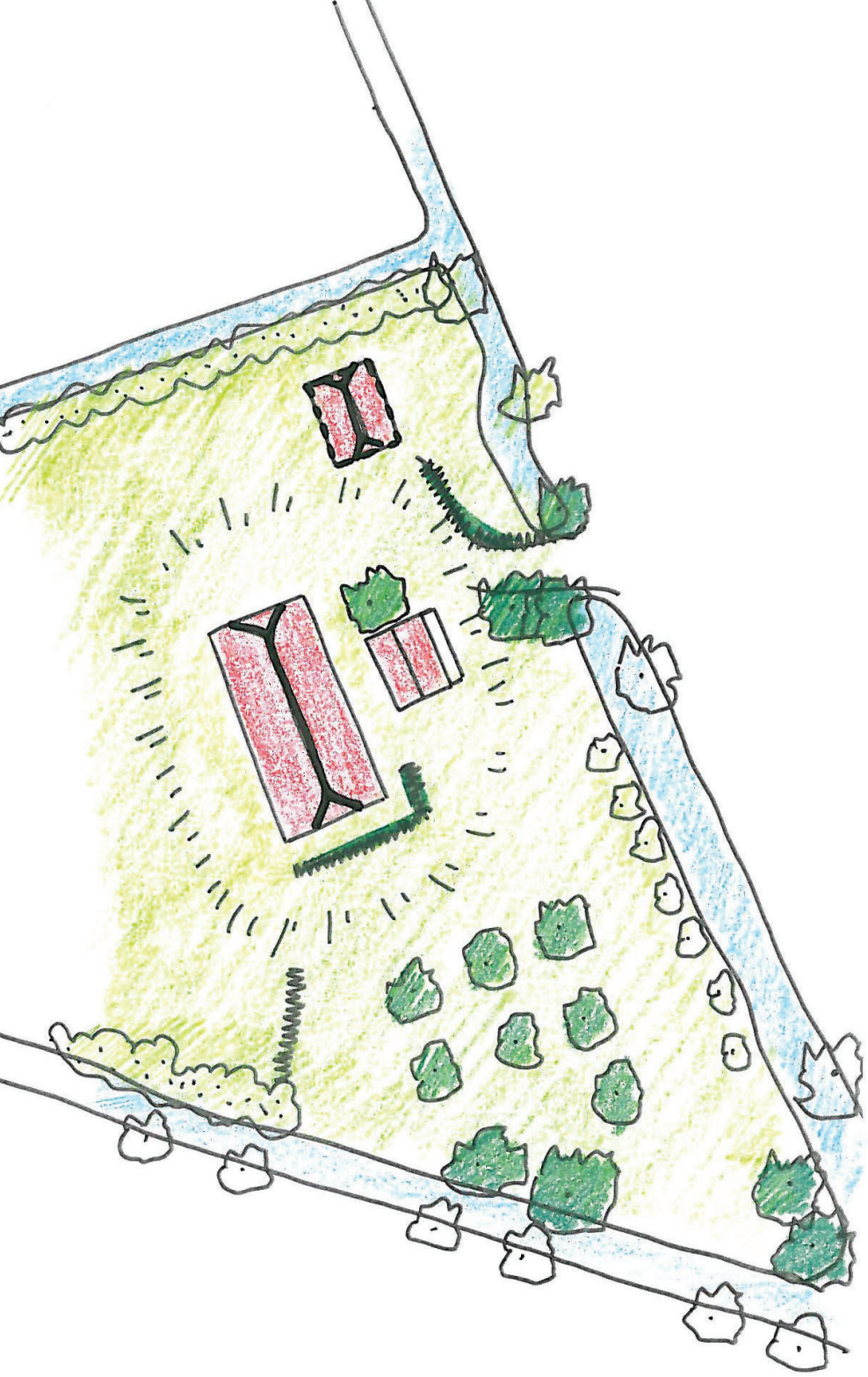
Een bescheiden siertuin voor de gevel met een ligusterhaag voorlangs. Een fruitgaarde met hoogstam vruchtbomen in combinatie met een een nutstuin.
Aan de wegzijde van de Milligersteeg losse bomen als knotwilg, populier en es: waarvan enkele monumentaal.

Langs de andere zijden singels met streekeigen beplanting (wilg, els, etc.).

De verharding bestaat uit een halfverharding met grint, toegang vanaf de Milligersteeg. Op het erf ligt veel gras.



landschap. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de ligging op de terp, het agrarisch karakter, de heldere indeling in een voor- en achtererf, een bescheiden siertuin met haag van liguster op het voorerf, een fruitgaarde met hoogstam, de inkadering met een sloot en de singels en de losse bomen (enkele beeldbepalende essen en een populier). Gebouwen Waardevol zijn het hoofdgebouw en de bijgebouwen als ensemble. Het hoofdgebouw is een waardevol volume, evenals de vrijwel gesloten rieten kap. De houten schuur is ook op zichzelf een waardevol element.		



MILLIGERSTEEG 1

Nationaal Landschap IJsseldelta
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Nieuwe Wetering 1, 3 en 5
S 00005
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Nieuwe Wetering in Polder Mastenbroek. De doorgaande weg Zwolle Hasselt ligt zeer nabij.

Het voor en zijerf is vrij besloten. Ook een hakhoutbosje aan de zuidzijde zorgt voor beslotenheid. Het achtererf is vrij transparant.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met tweede woning. En diverse bijgebouwen: kippenhok, houtenschuur, kapschuur, grote stenen schuur, kleine schuur (slecht zichtbaar), stenen schuur achter tweede woning.





Achter deze relatief nieuwe woning staat een oudere stenen schuur. De structuur van het erf is helder in een voor- en achtererf met bescheiden sier- en een grote nutstuin (fruit, moestuin en kalverweide).

Een sloot rondom het erf.

Een brug naar het erf 3 en 5. Nummer 1 is te bereiken over een dam.





<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdvolume heeft wit geschilderde gevels boven een grijze en een met donkere pannen gedekt dak met wolfseinden. De ramen zijn later vernieuwd. Het rechter zijvlak wordt doorbroken door enkele nieuwe dakkapellen.

De tweede, relatief recente woning, parallel aan het hoofdvolume, heeft geen bijzondere streekeigen uitstraling, maar doet in zijn eenvoud geen afbreuk aan het totale ensemble.

<u>Bijgebouwen</u>
Zwart houten kippenhok, zwart houten schuur, zwart houten kapschuur, grote stenen schuur aan de achter zijde met de nok haaks op die van alle andere gebouwen. Tussen deze schuur en het hoofdgebouw is een kleine schuur (slecht zichtbaar). Er staat ook nog oudere stenen schuur achter de tweede woning.

Kenmerkend is de compacte verzameling van agrarische gebouwen, waarvan een deel in traditionele houtbouw.





een fruitgaard en kalverweide. Het zijerf nabij de nummers 3 en 5 is vrij besloten door losse bomen en een singel. Het erf nabij de woning 1 bestaat uit een bescheiden siertuin met een haag van liguster, essen langs de sloot aan de voorzijde en aan de zijde een walnoot en fruitbomen in het gras.

Het ensemble is omgeven met water, een sloot aan de west en oostzijde en aan de noordzijde een breder water. Langs het water een variatie van bomen als (knot)wilgen, essen, populier en elzen.

Klinkers en halfverharding als bestrating. Een lantaarn bij de ingang van erf 1.

Een hakhoutbosje ten westen van het erf. Dit is relatief jong, vermoedelijk aangeplant met de wegverlegging.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in Polder Mastenbroek. Een karakteristieke polder met de erven aan de wetering, ingebed in groene kamers, veelal gelegen op een terp in een open weide landschap.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van hoofd en bijgebouwen. Een variatie aan (zwarte) houten schuren is karakteristiek in dit gebied.

Waardevol is de sloot en het water met (knot)bomen rondom het erf. Dit komt veel voor in polder Mastenbroek.

Waardevol is het voorerf van nummer 1 met een bescheiden siertuin voor de gevel en een haag en fruitbomen en essen. Waardevol is de fruitgaarde met kalverweide aan de achterzijde. Waardevol zijn het houten bruggetje, de grote brug en de lantaarn. Deze elementen komen veel voor in polder Mastenbroek.

Waardevol is het agrarische karakter en het onderscheid in voor- en achtererf.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het hoofdvolume en de combinatie met de compacte bijgebouwen. De (houten) schuren en het kippenhok zijn






NIEUWE
WETERING

Nationaal Landschap IJsseldelta
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Nieuwe Wetering 7
Y 00016
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Nieuwe Wetering in Polder Mastenbroek. Een gedeelte van het erf is op een terp gelegen.

De beplanting op het varieert in hoogte en bestaat uit fruitbomen, losse bomen en rijen bomen. Het erf is transparant van opzet, achtererf zelfs geheel open. Het oorspronkelijke voorerf is meer besloten.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met stenen schuur (oude erf), een nieuwe woning en veestallen en een wagenloods, en een hooiberg. Het zuidelijke deel van het erf heeft het meest van de oorspronkelijke erfopzet behouden.





Hoofdvolume
Het hoofdvolume had een woongedeelte voor en een deel erachter. Het voorste deel is afgebroken en de deel is van een nieuwe gevel voorzien. De gevel aan de straat heeft nog het agrarische karakter door de stalen stalramen. Het zadeldak is gedekt met riet.

Bijgebouwen
Parallel aan het hoofdvolume staat de schuur met bakstenen gevels en een zadeldak met donkere pannen.

De andere bijgebouwen zijn van later datum en grote schaal dan oorspronkelijk gebruikelijk.

Hooiberg
De hooiberg staat onder aan de terp achter de twee oudste gebouwen.

Karakteristiek is de sobere agrarische uitstraling van het ensemble hoofdgebouw, bijgebouw en hooiberg.





Aan de zuidzijde, het oorspronkelijke voorerf, een fruitgaarde met hoogstam, wilgen en populieren langs de sloot.
Hoofdvolume op terp gelegen met grastalud.
Palen met draad als afscheiding naar het fietspad.

Aan de noordzijde als afscheiding een haag van conifeer en een rij met knotwilgen langs de sloot.





Mastenbroek. Een karakteristieke polder met de erven aan de wetering, ingebed in groene kamers, veelal gelegen op een terp in een open weide landschap.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het oorspronkelijke deel van het erf met de fruitgaard (kalverweide) en sloot op de hoek van het erf, de verhoogde ligging van het oorspronkelijke hoofdvolume en de sloot rondom. Dit komt veel voor in de polder.

De rij met knotwilgen langs de sloot zorgt voor een inbedding van de kuilvoerplaten op het ‘nieuwe erf’.

De oorspronkelijke structuur van het erf is verloren gegaan door de nieuwe woning en de recente uitbreidingen op het erf. Het oude en nieuwe erf hebben geen samenhang.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdvolume en stenen schuur als kern van het oude erf op terp gelegen, en de hooiberg erachter. Deze volumes op zich zijn niet waardevol. Enige uitzondering daarop is de stalgevel langs de weg.





Nieuwe

Nationaal Landschap IJsseldelta
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Nieuwe Wetering 9
Y 00006
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

1874

Het ensemble is gelegen aan de Nieuwe Wetering in Polder Mastenbroek. De oude kern van het erf is op een terp gelegen.

Het oude gedeelte van het erf is aan de zijden besloten door een singel, het nieuwe deel met kapschuur en kuilvoerplaten is open. De voorzijde van het erf is goed zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met stenen schuur, een twee kapschuren.





aan. Achter deze schuur staat nog een moderne schuur en daarachter met de nok haaks een moderne kapschuur.

De oude kern van het erf op een terp. Een bescheiden siertuin voor de gevel met aan de zijde en nutstuin. Aan de zijden een singel met een sloot.

Op het achtererf zijn de kuilvoerplaten gelegen.



<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdgebouw heeft bakstenen gevels boven een gecementeerde plint.
Een kolenluik in de voorgevel wijst op een kelder. De indeling van de voorgevel is ongewijzigd en de dakvlakken nagenoeg ongeschonden.

<u>Bijgebouw 1</u>
Stenen schuur met bakstenen gevels en rietgedekt dak met wolfseind is tegenwoordig met het hoofdgebouw verbonden. Het bijgebouw is (deels) verbouwd en in gebruik als garage.

<u>Bijgebouw 2</u>
Het moderne (van de straat slecht zichtbare) schuur hierachter heeft een zadeldak.

<u>Kapschuur</u>
Een moderne en lange kapschuur achter het hoofdvolume.



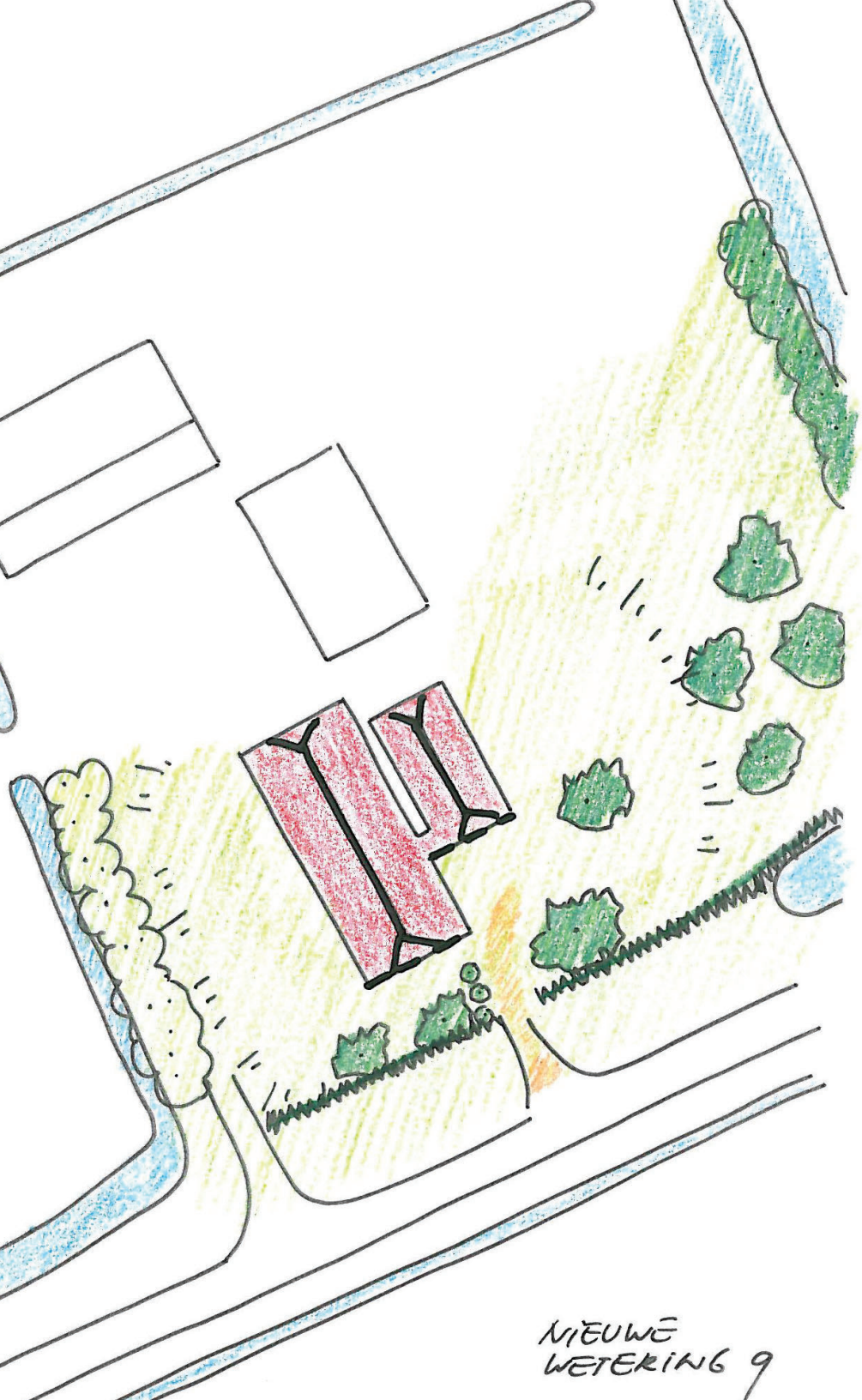


Een bescheiden, nog originele, siertuin met losse fruitbomen, hortensia's, een pad met grint en karrenspoor. Op het zijerf een fruitgaard met kalverweide met hoogstamfruit en kers.
Aan de zijden van het erf een sloot, ingeplant met een singel met streekeigen soorten. Een elzenrij aan de noordzijde.



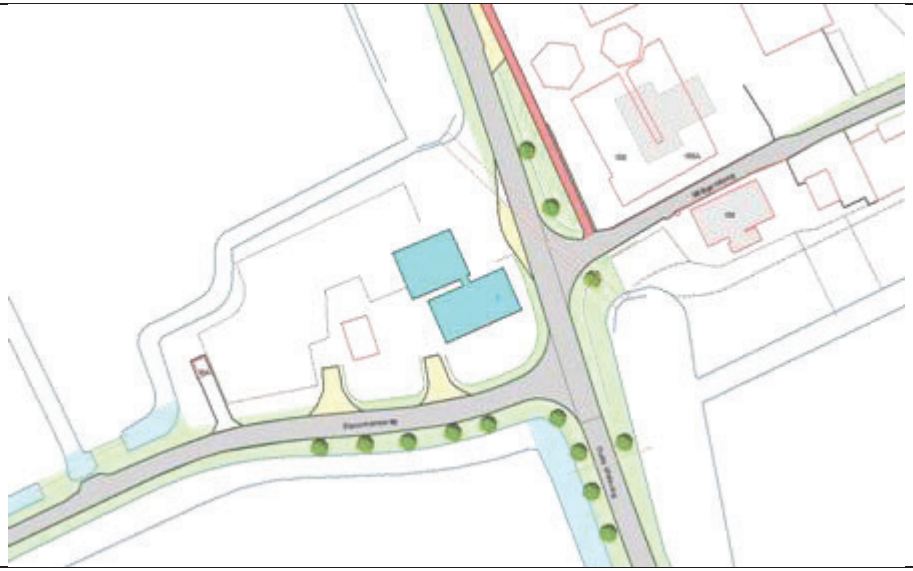
<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in Polder Mastenbroek

siertuin met enkele losse fruitbomen aan de voorzijde, grint, karrenspoor, een meidoornhaag als afscheiding, een fruitgaarde met kalverweide aan de zijde, de singels aan de zijden en de verhoogde ligging van het oorspronkelijke hoofdvolume en bijgebouw. Waardevol is de sloot aan de zijden van het erf. Waardevol is het grastalud van de terp. Deze structuur en inrichting komt veel voor in de polder. Waardevol is het agrarische karakter en de gaafheid van het erf. Het erf is zeer oorspronkelijk ingericht. <u>Gebouwen</u> Het hoofdgebouw en de schuur zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijk element. Van belang is de oriëntatie van het hoofdvolume op de weg. Waardevolle elementen zijn beide volumes en de nagenoeg gesloten dakvlakken en de eenvoudige, vrij gave architectonische opzet van het hoofdgebouw. De boerderij komt wellicht in aanmerking als gemeentelijke monument.		


NIEUWE
WETERING 9

Nationaal Lanschap IJsseldelta
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Oude Wetering 107
Y 00048
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is, iets verhoogd, gelegen aan een kruising van de Oude Wetering met de Milligersteeg en de Stuurmansweg. Onlangs heeft een reconstructie van de kruising plaatsgevonden. De Oude Wetering, als doorgaande weg, buigt ten noorden van het erf af naar de Stuurmansweg. De uitbreiding van Stadshagen ligt nabij.

De beplanting op het erf is aan de noord en westzijde besloten door singels. De oostzijde (voorzijde) en zuidzijde is meer transparant met een haag en siertuin en losse bomen. Vanaf de Stuurmansweg is het zijerf goed zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een moderne schuur en een houten schuurtje. Achter op het erf staat een elektriciteitsgebouwtje.



het hoofdvolume, de kleinere schuur staat haaks.

Het erf heeft een heldere indeling in een voor- en achtererf. Een bescheiden, omhaagde, siertuin voor de gevel en gedeeltelijk aan de zijden. Een nutserf aan de zijden met gras, singel en losse bomen.

Het erf heeft twee toegangen. Vanaf de Oude Wetering en de Stuurmansweg.





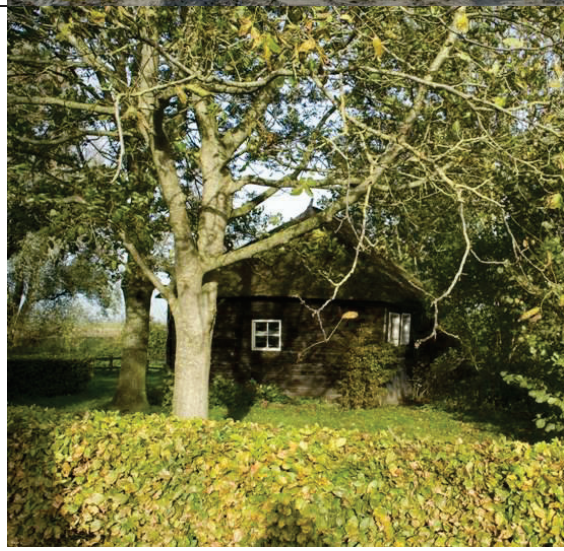
<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdgebouw heeft bakstenen gevels onder een rietgedekt zadeldak met wolfseinden.
De voorgevel heeft plaatselijk nieuw metselwerk.

<u>Houten schuur</u>
De schuur is bekleed met gepotdekselde houten delen en voorzien van een rietgedekt dak met traditionele en streekgebonden afwerking van de nokhoek.

<u>Bakstenen schuur</u>
Het zadeldak van de moderne bakstenen schuur is voor zien van dakpanplaat. De gevels zijn voorzien van traditionele stalramen.

Kenmerkend is de kleinschalige opzet van het erf evenals de agrarische architectuur van het hoofdgebouw met vlechtwerk in de voorgevel en muurankers.





De voorzijde en de zijde van het erf worden gescheiden met een haag van beuk. Daarbinnen een bescheiden siertuin. Enkele solitairen: walnoot en kastanje. Enkele fruitbomen. Een singel met streekeigen beplanting op achtererf en zijerf.





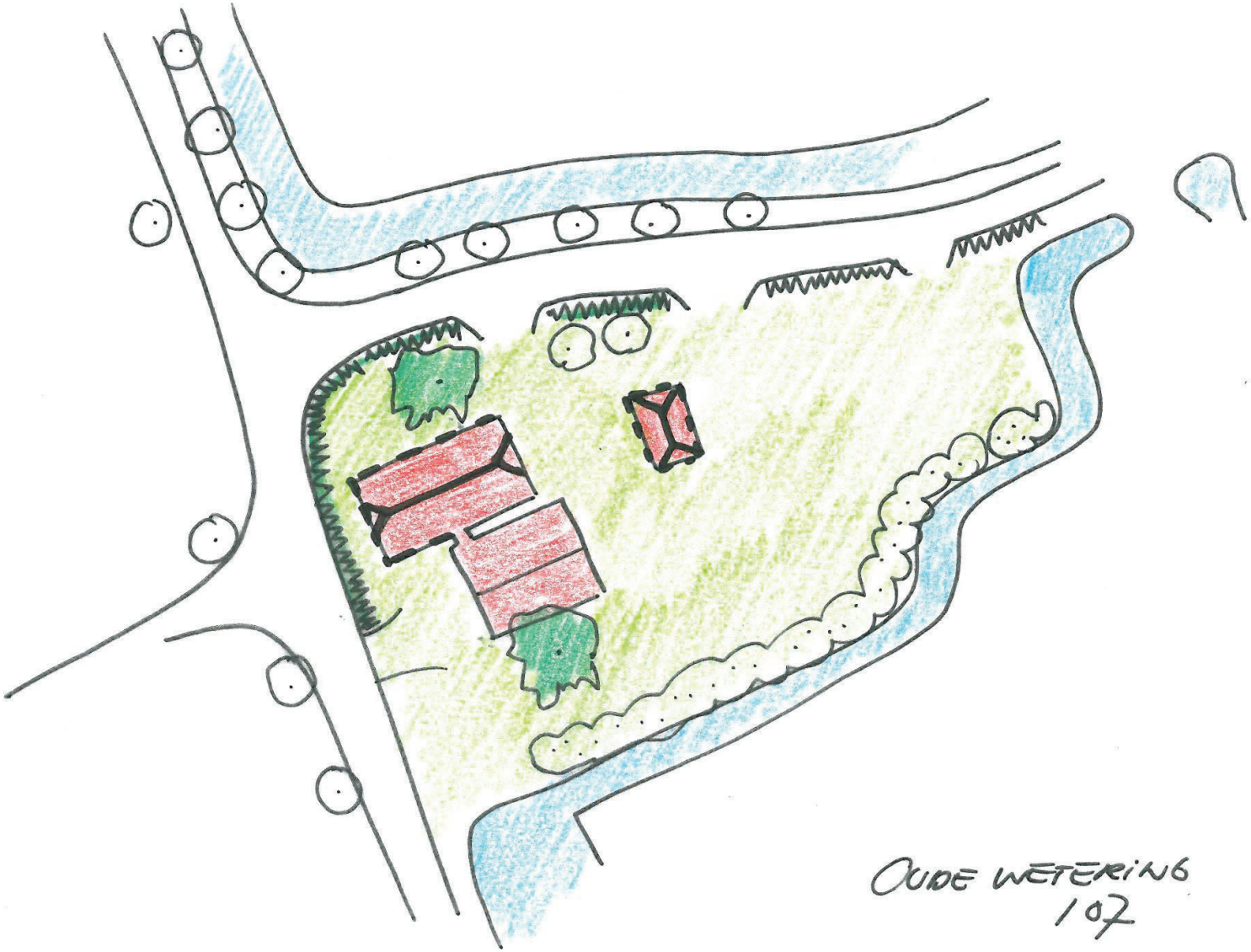
Mastenbroek, een bijzondere ontginning. Waardevol is de ligging in de open weide. Het erf ligt in de stadsrand, Stadshagen nabij, dat maakt het erfensemble bijzonder waardevol.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de heldere indeling in een voor- en achtererf. Ondanks de woonfunctie heeft het erf haar agrarische karakter behouden. Dit komt ook mede door de gaafheid van het hoofdvolume, de houten schuur en de streekeigen beplanting. De moderne stenen schuur voegt zich in het ensemble.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol zijn het hoofdgebouw en de bijgebouwen als ensemble. Het hoofdgebouw en de houten schuur zijn ook als afzonderlijke elementen waardevol door de materialisatie en detaillering van de gevels en de gesloten dakvlakken.






OUDE WETERING
107

Nationaal Lanschap IJsseldelta
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Oude Wetering 109
Y 00067
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Oude Wetering op een terp. De voorzijde van het erf grenst aan de wetering.
Langs het erf loopt een hoogspanningsleiding, een mast staat op het achtererf.

De beplanting op het erf is vrij transparant van opzet. Enkele losse bomen op het voor- en zijerf en een siertuin met hagen aan de voorzijde. De gebouwen op het erf zijn goed zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een bijgebouw, een cluster schuren (aaneengebouwd) en een hooiberg en moderne miniversie van een hooiberg met houten gevels op het voorterrein.





uit naar achteren. Parallel en iets terugliggend een schuur met erachter een hooiberg. Achter op het erf bevindt zich een cluster moderne schuren met de nog haaks op de straat.

Het erf heeft één erftoegang. De toegang tot het erf is middels een dam in de wetering.

Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. Een siertuin aan de voorzijde, een fruitgaarde en kalverweide aan de zijden van het erf.





Hoofdvolume
De T-boerderij heeft bakstenen gevels en een dakdekking van donkere pannen. De deel is naar achteren toe verlengd. De voorgevel heeft zijn oorspronkelijke indeling maar de kozijnen zijn waarschijnlijk ooit gewijzigd.

Bijgebouw
De bakstenen schuur naast het hoofdgebouw is verbonden met het hoofdvolume.

Schurencluster
De aan en tegen elkaar gebouwde schuren achter op het erf zijn modern en grootschalig

Hooiberg
De zeskantige hooiberg is afgedekt met golfplaat.

Kenmerkend zijn sobere architectuur, de reeks stalramen in de achterbouw en de nagenoeg gesloten dakvlakken van het hoofdgebouw.



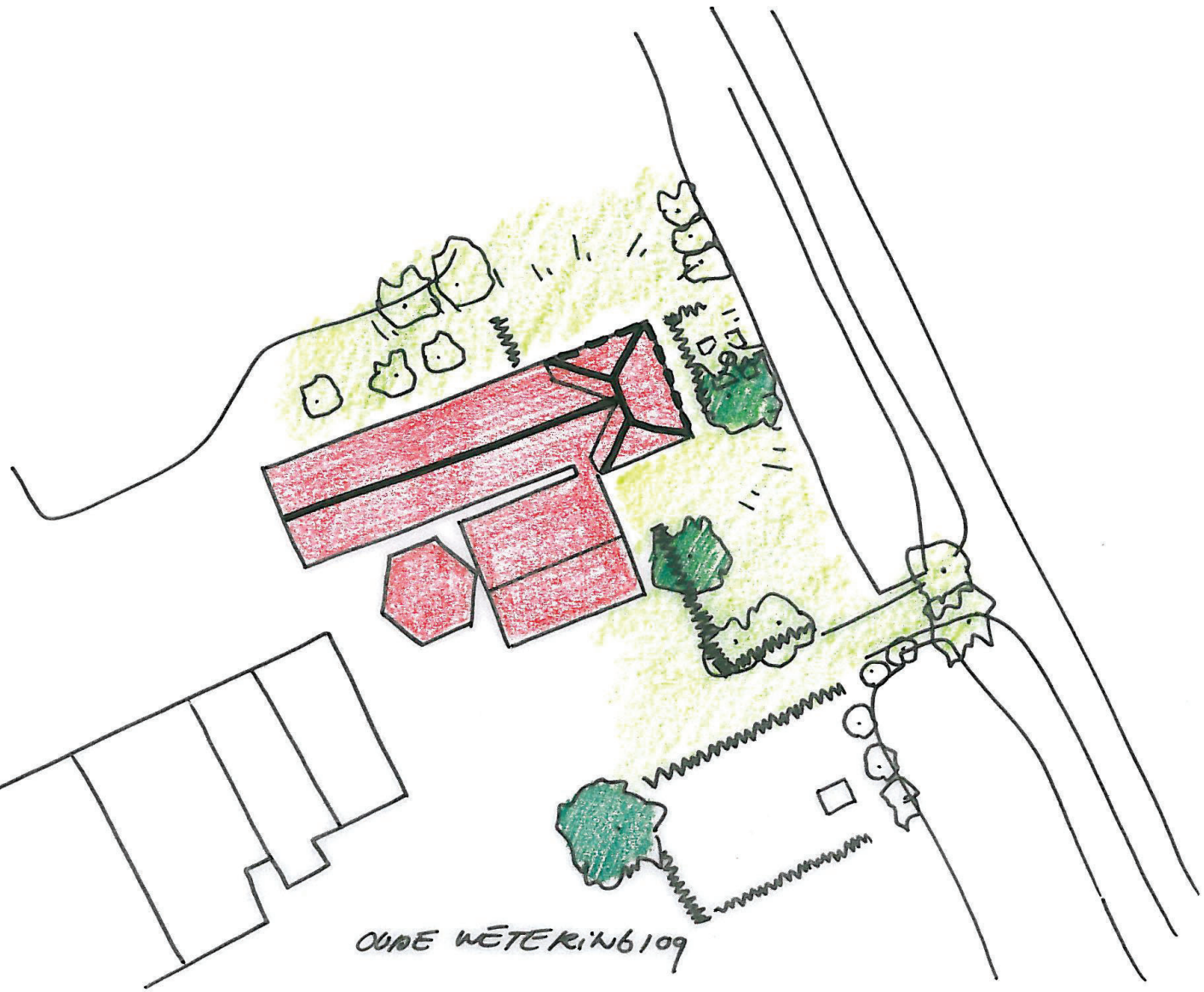


Het voorerf bestaat uit een siertuin met patronen van buxus en eenjarige en vaste planten, tegen het grastalud van de terp. Diverse monumentale bomen: twee kastanjes, een linde, een eik en een es. Een lage haag van buxus voor de gevel en een haag van beuk ter afscheiding van de fruitgaarde (kalverweide) aan de zijde van het erf. Aan de zijde van het erf twee essen. Langs de wetering aan de voorzijde een rij met knotwilgen.
Op het zijerf een haag van liguster en beuk. Twee essen bij de toegang tot het erf.

Veel beplanting is nieuw aangeplant, en past bij de karakteristiek van het erf.



een bijzondere ontginning. Waardevol is de ligging op de terp in het open weidelandschap. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de erfstructuur en erfinrichting (deels vernieuwd) die karakteristiek is voor de erven in Mastenbroek. Het voorerf met buxus is karakteristiek voor erven in Mastenbroek. Waardevol zijn de monumentale bomen als linde, kastanje en eik. Gebouwen Het forse hoofdvolume, met de stenen schuur en de hooiberg zijn waardevol als ensemble. Het hoofdgebouw is ook op zichzelf waardevol, ondanks de verbouwing om op het bijgebouw aan te sluiten. Waardevolle elementen zijn het gesloten rietgedekte dakvlak van het hoofdvolume, voorgevel en rechter zijgevel in materiaal, metselverband, indeling en detaillering.		


OUDE WETERING 109

Nationaal Landschap IJsseldelta
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Oude Wetering 110
Y 00030
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Oude Wetering. De voorzijde van het erf grenst aan de wetering. Het erfensemble is iets verhoogd gelegen.

Het erfensemble is vrij besloten door de aanplant van singels, bomenrijen en losse bomen.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een veeschuur, een kapschuur, een kleine schuur, twee grotere schuren en twee hooibergen.



Het hoofdvolume, een T-boerderij, is met de voorgevel gericht op de weg.

Achter het hoofdvolume een grote veestal met de nok evenwijdig aan de weg. Aan de zuidzijde een kapschuur en kleine schuur met een hooiberg. Ten noorden een losstaande grotere veeschuur met de tweede hooiberg



Het hoofdgebouw (T-boerderij) bestaat uit een hoofdhuis met aangrenzend een veeschuur. De architectuur van het hoofdvolume is bijzonder. Het woonhuis heeft bakstenen gevels onder een schilddak met donkere pannen. De voorgevel heeft banden met siermetselwerk en de originele gevelindeling. Het jaartal staat vermeld op een gedenksteen in de portiek.





Veeschuur
De forse aangebouwde veeschuur heeft bakstenen gevels en een met donkere pannen gedekt, gesloten schilddak heeft twee opgebouwde luchtroosters op het dak.

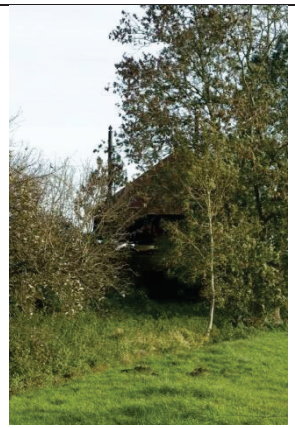
Kapschuur
De kapschuur heeft een gevelbekleding van groene golfplaat en donkere pannen op het dak.

Schuur
Naast de kapschuur een klein schuurtje.

Hooibergen
Achter de kapschuur staat een forse zeshoekige hooiberg en aan de noordzijde een gelijkvormige, zij het kleiner bekleed met golfplaat.

Voor de voorgevel een bescheiden siertuin met enkele hulsten en een rij van vier kastanjes langs de wetering.
Op het zijerf aan de noordzijde enkele hoogstamfruitbomen en aan de zuidzijde losse bomen: twee monumentale beuken, een monumentale es en een jonge kastanje.





Aan de noordzijde een singel met elzen, als omranding van de fruitgaarde. Aan de zuidzijde langs de erfgrens enkele losse essen.

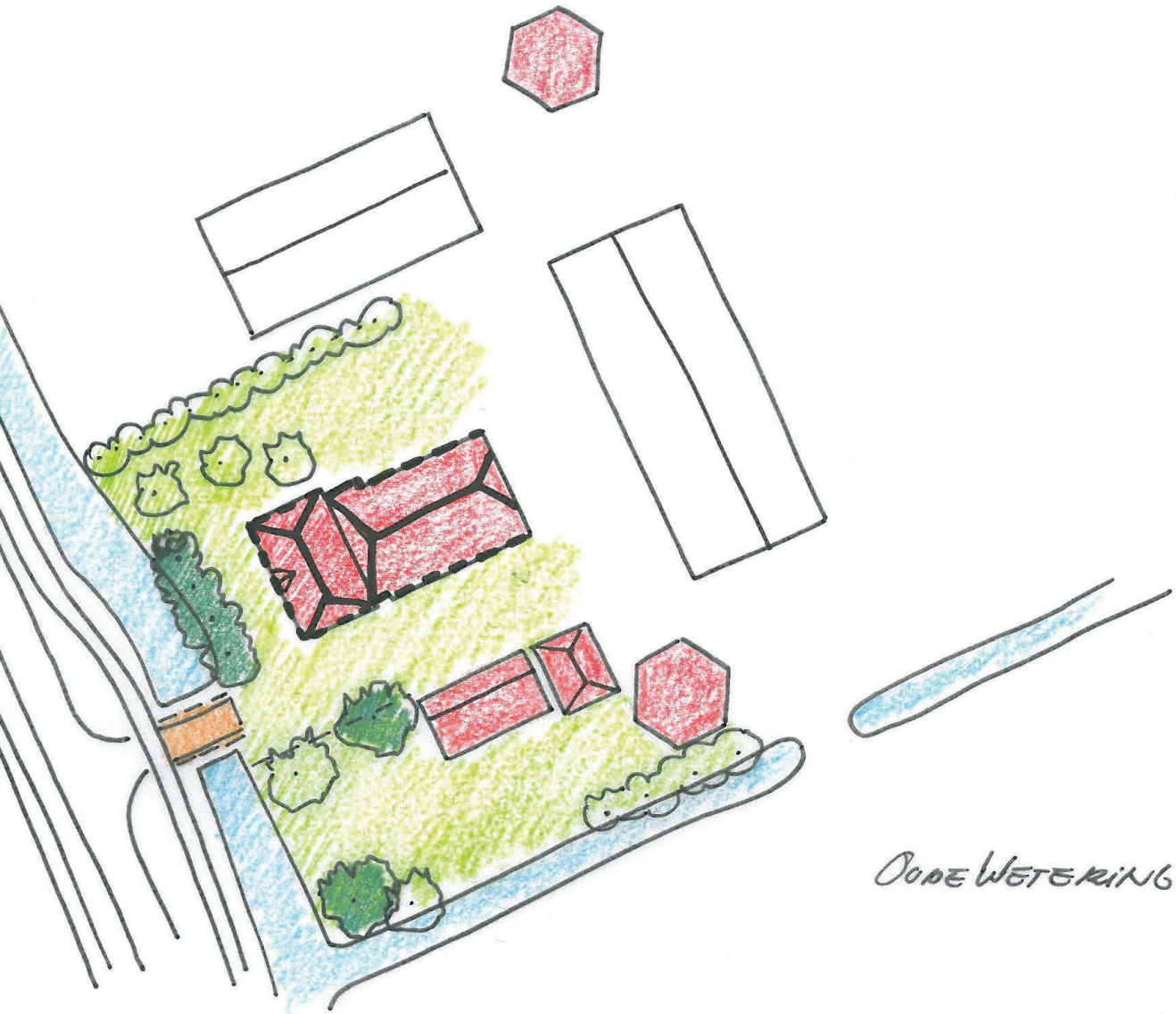
Een houten hekwerk langs de toegang.

Landschap
Waardevol is de ligging in Polder Mastenbroek, een bijzondere ontginning. Waardevol is de ligging aan de wetering.



Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de erfstructuur en de erfinrichting die karakteristiek is voor de erven in Mastenbroek: de bescheiden siertuin voor de gevel, de fruitgaard/kalverweide op de hoek

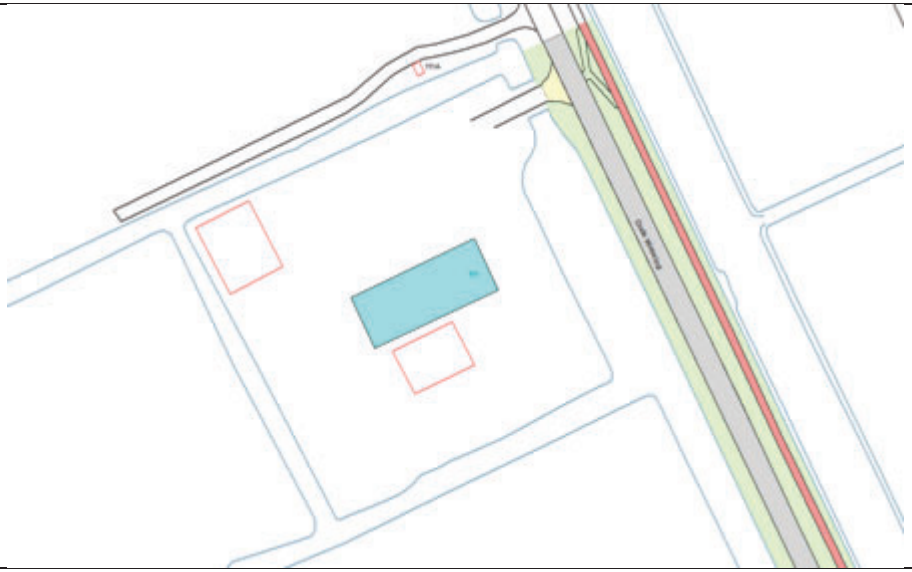
	erf. De nieuwe schuur en hooiberg zijn buiten de singel geplaatst en doen daarmee afbreuk aan de kwaliteit van het erfensemble. <u>Gebouwen</u> Waardevol zijn het hoofdhuis met de veeschuur en de andere bijgebouwen als ensemble. Het hoofdhuis, de veeschuur en de grote hooiberg zijn ook als afzonderlijke elementen waardevol. Waardevolle elementen zijn de gesloten, pannengedekte dakvlakken, de gevels van het hoofdhuis en de veeschuur in materiaal, metselverband, indeling en detaillering. De luchtkanalen op het dak van de aangebouwde veeschuur zijn bijzonder. De naast het erf geplaatste hooiberg past als gebouwtype wel bij het erf.		



OUDE WETERING 110

Nationaal Landschap IJsseldelta
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Oude Wetering 111
Y 00065 en 00066
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

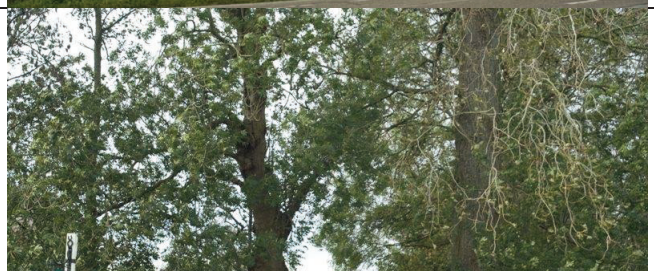
Het ensemble is gelegen op een terp aan de Oude Wetering. Het voorerf grenst aan de wetering.

De beplanting op het erf is aan de zijden en achterzijde besloten door singels, aan de voorzijde open met losse bomen.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met twee bijgebouwen.



Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. De siertuin is vergroot naar het zijerf.
Boerderij en stenen schuur zijn verhoogd gelegen op de terp. Het hoofdvolume en het stenen bijgebouw staan haaks op de weg. Op het achtererf staat een nieuwe schuur, haaks geplaatst ten opzichte van het hoofdvolume.



opgebouwd met donkergrijs geschilderde bakstenen gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden.

De schuur
De schuur heeft lichtgrijs geschilderde gevel onder een met riet gedekt zadeldak met wolfseinden.

Kapschuur/ garage
Achter op het erf is een moderne, rietgedekte en deels gesloten kapschuur opgetrokken, die gebruikt kan worden als garage



Het erf heeft een siertuin op het gehele voorerf. Ook de zijden van het erf zijn ingericht met borders. Op het voorerf loopt een pad naar de naastgelegen stenen schuur.

Voor de stenen schuur staan twee knotlindes, op het voorerf solitaire bomen als es, kastanje en linde. Bij de toegang enkel forse populieren. Aan de zijden en op het achtererf singels met streekeigen plantmateriaal. Het erf wordt begrensd door sloten rondom.

Op de dam een houten hekwerk, uit de tijd van de ruilverkaveling (jaren'70). Bij de toegang een sierhekwerk.

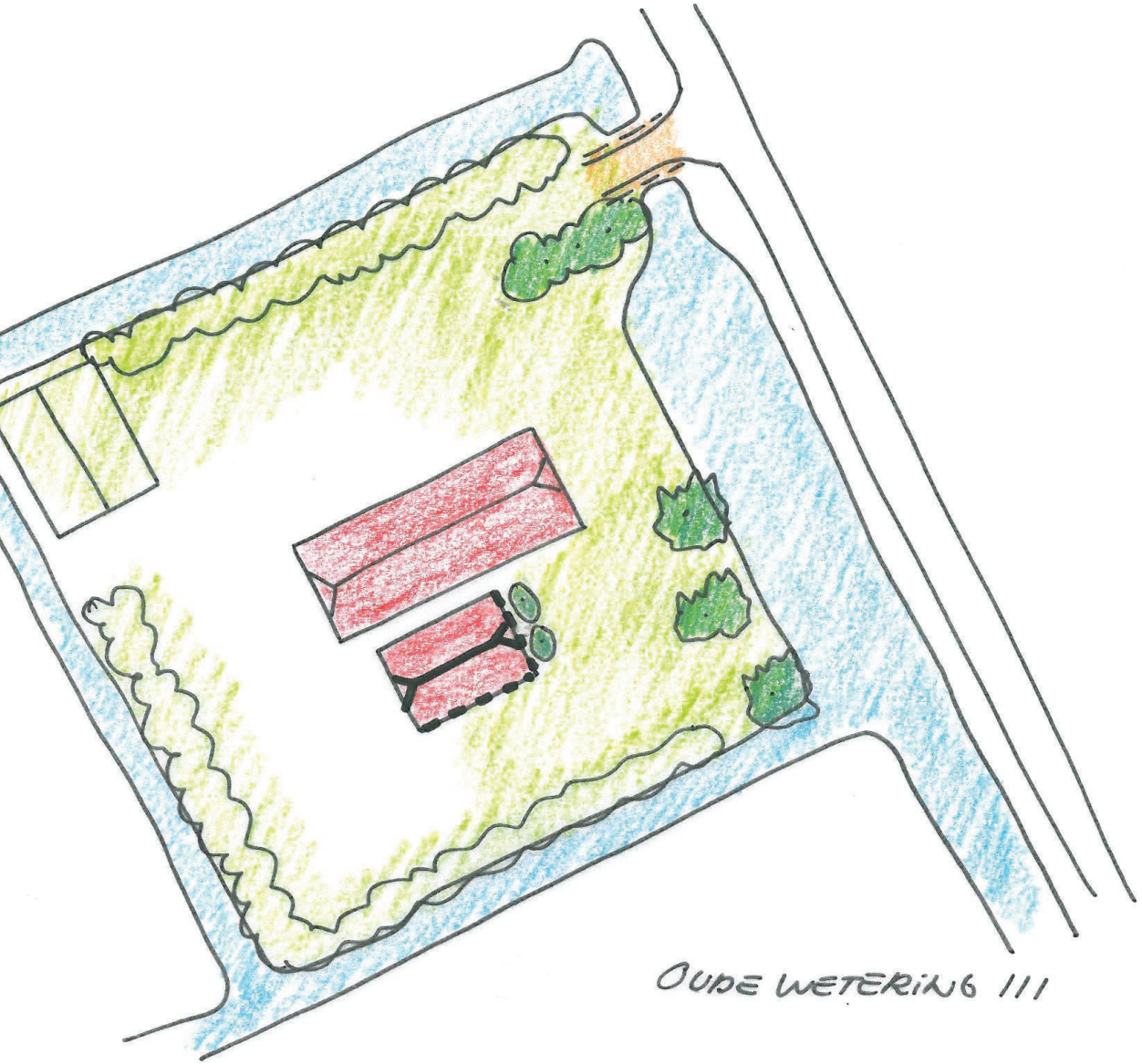


Landschap
Waardevol is de ligging in Polder Mastenbroek, een bijzondere ontginning. Waardevol is de ligging op de terp in het open weidelandschap.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de erfstructuur en erfinrichting. Ondanks de vergroting van de siertuin is de structuur en erfinrichting nog herkenbaar en daarmee karakteristiek voor de erven in Mastenbroek. Het agrarische karakter is verloren gegaan. Waardevol zijn de monumentale bomen als linde, kastanje en populier.
Waardevol zijn de sloten rondom.

Waardevol is het hekwerk op de dam, herkenbaar uit de tijd van de ruilverkaveling in de jaren '70.

Gebouwen
Het hoofdvolume heeft door sloop en nieuwbouw haar waarde verloren en het agrarisch karakter is enigszins verloren. De


OUDE WETERING 111

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Stuurmansweg 12
Y 00085 en Y 00086
Geen





2013
2013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het erf is gelegen aan de Stuurmansweg, in het open weidelandschap van de polder Mastenbroek, haaks op de weteringen.

De kern 's Heerenbroek ligt nabij ten westen. De spoorlijn ten westen, de nieuwbouwwijk Stadhagen ten zuiden.





schuren en parallel een grote schuur. Op de hoek van het erf aan de achterzijde een mestbassin (noorden). Op het achtererf liggen de kuilvoerplaten.

Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. Het erf is transparant van opzet. Het erf is een nog functionerend agrarisch bedrijf. De beplanting bestaat uit een bescheiden siertuin, losse bomen, een fruitgaard en singels.

Het erf heeft twee erftoegangen.

Het erf is omgeven met sloten. Ook langs de weg liggen sloten.





<u>Hoofdvolume</u>
De sobere wederpobouwboerderij is opgetrokken met bakstenen gevels op een plint van paarse klinkers en onder een zadeldak met wolfseinden en donkere mulden pannen. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met vier staande vensters met bovenlicht en een liggen venster onder de dakrand, die is afzet met witte windveren. De linker zijgevel heeft voor moderne vensters en achter twee ijzeren deelvensters.

<u>Hooiberg</u>
Zeskantige hooiberg met golfplaten dekking, houten gepotdekselde geveldelen en betonnen staanders.

<u>Schuur</u>
Schuur van groen damwand met golfplaten dekking op flauw hellend zadeldak.

<u>Open schuur</u>
Half open veeschuur van groen damwand en golfplaten dekking op flauw hellend zadeldak.

<u>Grote schuur</u>
Bakstenen schuur met flauw hellend zadel dak met golfplaat gedekt en voorzien van lichtopeningen. De topgevel is voorzien van donker plaatmateriaal.

<u>Kleine schuur</u>
Bakstenen schuurtje met lessenaarsdak en





gelegen aan de voorzijde. Aan de oostzijde ligt een fruitgaard met jonge, oude fruitbomen en bessenstruiken. Bij de toegang aan de oostzijde staan twee prunussen.

Bij de toegang aan de westzijde staan drie markante bomen: twee kastanjes en een beuk. Ook langs de sloot enkele losse bomen waaronder een kastanje. Zowel de west- als oostzijde zijn ingeplant met een singel met bomen en struiken in een streekeigen assortiment.

De toegangen zijn verhard met beton en grint.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in polder Mastenbroek. Een karakteristieke polder met de erven aan de wetering, ingebed in groene kamers, veelal gelegen op een terp in een open weide landschap.

Waardevol is het patroon van sloten om het erf en langs de weg. Dit is passend bij de polder.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw met bijgebouwen.

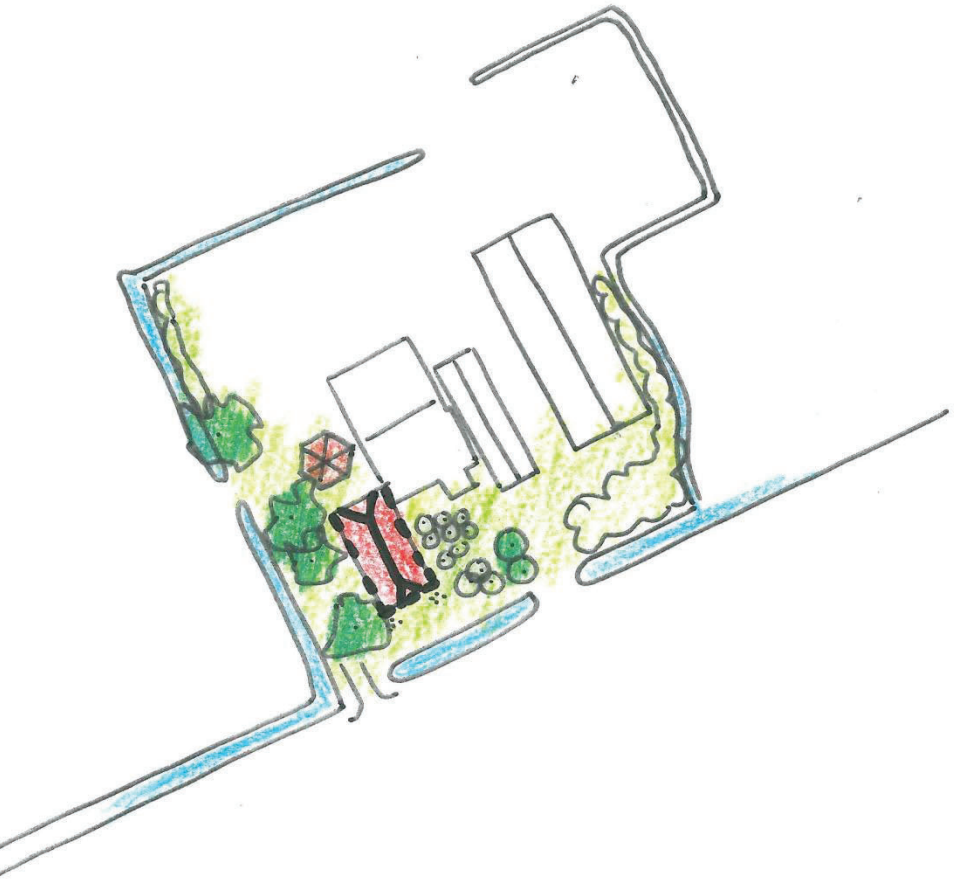
Waardevols is transparantie van het erf en de eenvoud en structuur met een assortiment van streekeigen beplanting. Waardevol is het agrarische karakter met een nutstuin en bescheiden siertuin.

Waardevol zijn de markante, losse bomen: drie kastanjes, twee prunussen en een beuk.
Het mestbassin is buiten de singel gelegen en doet afbreuk aan de kwaliteit van het ensemble. Anderzijds is dit bassin vermoedelijk tijdelijk en met een grastalud snel te verwijderen.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw met hooiberg en bijgebouwen. Het hoofdgebouw is waardevol als afzonderlijk element, evenals de indeling van de voorgevel en het vrijwel gesloten dakvlak.







STUURMANSWEG 12

NATIONAAL LANDSCHAP IJSSELDELTA
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Zalkerdijk 14 – 14a
S 05516 en 05517
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Boerderij
Wonen (volledige herbouw met VAB functie)

onbekend

Het ensemble is gelegen aan Zalkerdijk in het kleinschalig lint met enkele agrarische erven en woonerven langs de dijk.
De dijk is een overgangszone van stad naar land. Het natuurgebied de Vreugderijkerwaard en Stadshagen liggen nabij.

De bebouwing is gevarieerd. Streekeigen erven en meer eigentijdse woonerven komen naast elkaar voor. Kenmerkend zijn de doorkijken naar het buitengebied.

Het erf is open van karakter. De achterzijde verhoogd gelegen op een grastalud. Aan de wegzijde enkele losse bomen. Rondom het erf weide en akker.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een stenen schuur. Op het zijerf een losse schuur.





hoofdvolume is dicht op de weg gelegen.
Op het achtererf een houten kapschuur en een hooiberg. Het erfensemble is onlangs geheel opnieuw opgebouwd. De boerderij parallel was vroeger een schuur bij de boerderij.

Het erf heeft een heldere indeling in een voor- en achtererf. Het erf is transparant van opzet. De uitstraling is deels agrarisch maar ook deels 'wonen'. Dit komt door de architectuur van het hoofdvolume.

Het erf heeft twee erftoegangen en wordt bewoond door twee families.





<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdvolume is een gerestaureerde L-vormige boerderij met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en meteen rieten kap met wolfseinden en een pannen rand aan de onderzijde. De voorgevel is voorzien van 5 T-vensters met luiken, met tussen de eerste en tweede van links de hoofdentree. Erboven 4 liggende vensters onder de dakrand. De rechter, kopse gevel van het voorhuis is voorzien van een staand venster met luiken en een staand venster erboven met roedenverdeling. Het achterhuis heeft 3 staande vensters met luiken en 2 vierkante stalvensters met luiken. De andere zijgevel heeft 2 vierkante vensters met luiken aan de voorzijde en 4 stalvensters erachter. Daartussen in een nieuwe, terugliggende glaspui opgenomen, en een reeks dakramen in de kap.





<u>Schuur</u>
De schuur is teruggebouwd als hoofdvolume met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint, onder een zadeldak met wolfseinden en donkere pannen. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met drie vensters met luiken en twee vierkante vensters onder de dakrand. In de rechter zijgevel is in het midden een moderne entree gemaakt met ervoor 2 kleine vensters met luiken en erachter 4 kleine stalvensters.

<u>Kapschuur</u>

bescheiden siertuin. Aan de oostzijde een singel met streekeigen plantmateriaal.

Een lange waslijn op het erf.



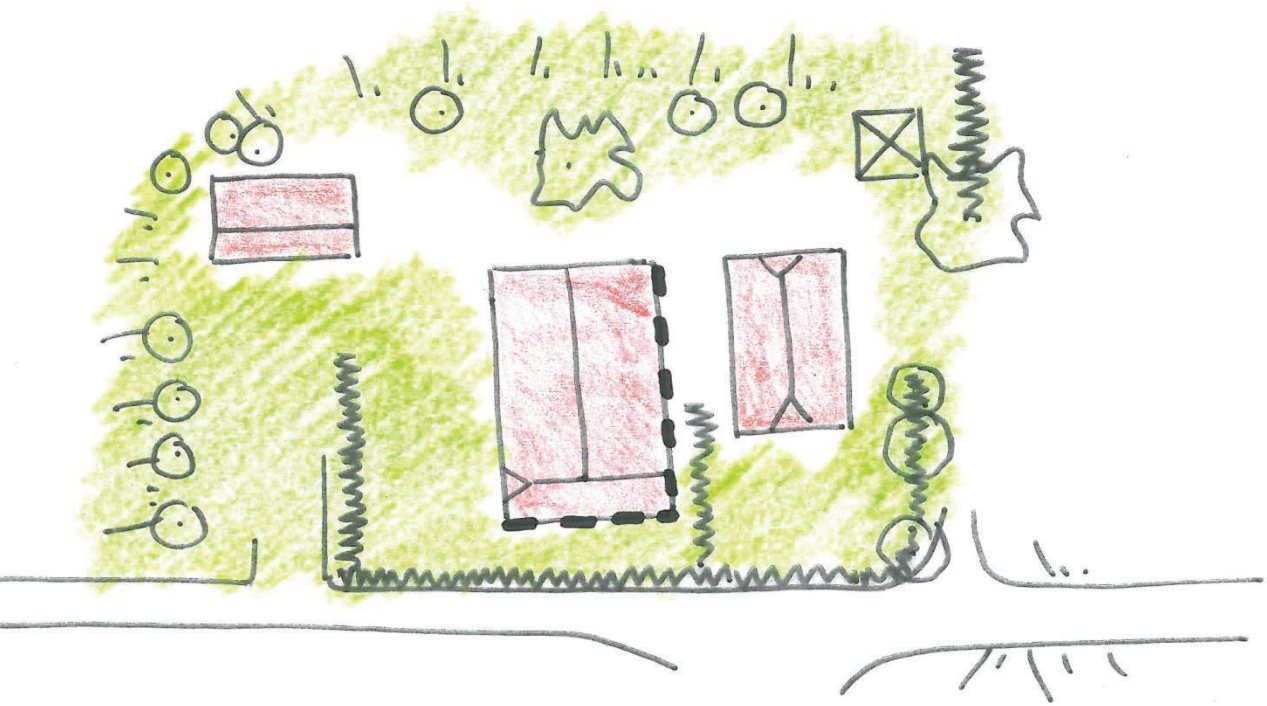


Landschap
Waardevol is de verhoogde ligging aan de Zalkerdijk in een lint van erven.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de heldere indeling in een voor- en achtererf, de eenvoud en agrarische uitstraling. Waardevol zijn de twee essen langs de weg en de singel met streekeigen beplanting aan de oostzijde.
Waardevol is het ensemble met hoofdgebouw en parallel geplaatste stenen schuur met een losse schuur aan de zijde van het erf.

Gebouwen
Waardevol is het ensemble van twee hoofdvolumes, waarvan een ondergeschikt, en de losse schuur. Waardevol als afzonderlijk volume zijn beide hoofdgebouwen.





ZAKKERDIJK 14

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Zalkerdijk 19
Geen





2013
2013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Zalkerdijk te Westenholte nabij de IJssel. De dijk is een markant lint in de overgangszone van stad naar land. Het natuurgebied de Vreugderijkerwaard en Stadshagen liggen nabij.

De dijk is een kleinschalig lint met enkele agrarische erven en woonerven. De bebouwing is gevarieerd. Streekeigen erven en meer eigentijdse woonerven komen naast elkaar voor. Kenmerkend zijn de doorkijken naar het buitengebied.





hooiberg. Het erf ligt aan de voet van de dijk, ingebed in open weiden. Aan de oostzijde een kleine
kalverweide met fruitbomen (vermoedelijk behorend bij het naastgelegen erf).

Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. De sfeer is agrarisch, kleinschalig. Het erf is transparant van opzet. Markant zijn de eiken aan zuidzijde langs het weiland en de losse solitairen op het erf (eik, berkenboom).

Het erf heeft één erftoegang.





<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdvolume bestaat uit een hallehuisboerderij met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint met een zadeldak met wolfseinden. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en voorzien van twee gemetselde schoorstenen op het voorhuis. De houten kozijnen zijn wit geschilderd en de houten luiken donkerblauw.
De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met drie staande T-vensters met luiken op de begane grond en twee vierkante zoldervensters. De rechter zijgevel is voorzien van nieuwe vensters. De linkerzijgevel is ingedeeld met een vierkant venster met luiken en houten roeden, een deur met een grote ruit en een stalvenster erachter.

<u>Kleine schuur</u>
Houten schuur met lessenaardak.

<u>Schuur</u>
Schuur met horizontaal houten beschot en een met golfplaten gedekt lessenaardak.

<u>Hooiberg</u>
Zeskantige hooiberg met golfplaten dekking.





van het erf een berkenboom. Een gedeelte van het talud van de dijk is ingeplant met een struikenborder met ‘boren’struiken.
Aan de (oost)zijde ligt een nutstuin met een moes/bloementuin, een gazon en een fruitboom. De nutstuin wordt gescheiden van de weg door een haag van liguster. Op de hoek van de nutstuin staat een (knot)es en op de perceelsgrens een eik. Aan de zijde van de nutstuin staat een rijtje sparren die zijn opgesnoeid. Nabij de hooiberg een grote spar.

De toegang bestaat uit grint. Om de boerderij ligt een pad met stoeptegels. Het erf bestaat verder uit halfverharding en gras. Bij de ingang twee kleine wit te stenen palen.

De erfscheiding bestaat uit palen met gaas en draad.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in de stadsrand van Zwolle, nabij de IJssel en het natuurgebied de Vreugderijkerwaard.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw, met hooiberg en kleine bijgebouwen. De kleine schuren zijn op zich niet waardevol, maar versterken het ensemble.
Waardevol is de heldere structuur in voor- en achter, de eenvoud , de kleinschaligheid en transparante opzet van het erf. De sfeer is agrarisch en streekeigen door de structuur en het type beplanting. Het erf is gaaf van opzet.

Waardevol is de rij met eiken aan de zuidzijde van het erf en de eik op het erf.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw met bijgebouwen. Het hoofdgebouw is waardevol als afzonderlijk volume met als waardvolle elementen de materialisering, de voorgevel en het vrijwel gave dakvlak.



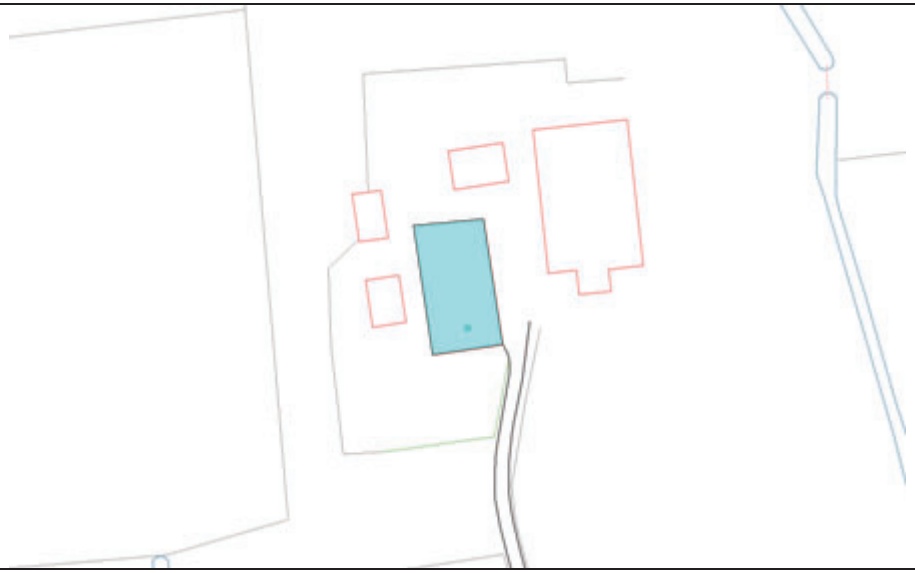




ZALKERÖJK 19

NATIONAAL LANDSCHAP IJSSELDELTA
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Zalkerdijk 24
S 02913
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Boerderij
Agrarisch

Wederopbouwperiode

Het ensemble is markant gelegen in het open weidelandschap, iets verhoogd. De oranje rode kap versterkt dit. Het erf is vanaf de Zalkerdijk goed zichtbaar. De beplanting op het erf is transparant van opzet met hagen, losse bomen en gras.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met bijgebouwen en grote veestal.





Zalkerdijk. Parallel en haaks hierop staan andere bijgebouwen en een grote veestal.

Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. Een siertuin met fruitgaarde voor de boerderij, deels omhaagd, en een meer open werkerf aan de zijde en achterzijde (met kuilvoer).

Het erf is toegankelijk vanaf de Zalkerdijk, over een karrenspoor. De toegang van het erf wordt gemarkeerd door een groepje bomen en struiken rondom een elektriciteitsgebouwtje.



<u>Hoofdvolume</u>
De typische werderopbouwboerderij heeft bakstenen gevels onder een hoog met rode pannen dekt schilddak. In de zijgevel is een hogere inrijdeur opgenomen onder een dwarskap.
De voorgevel heeft een traditionele indeling met hoge vensters met luiken op de begane grond en vierkante vensters op de verdieping.

<u>Bijgebouw</u>
Het bijbehorende kleine bijgebouw links heeft eveneens met bakstenen gevels, een rood pannendak en schildkap. Het andere bijgebouw is niet goed zichtbaar.

<u>Kapschuur</u>
Achter en haaks op de boerderij staat een kapschuur.

<u>Veeschuur</u>
De grote, moderne veeschuur heeft baksteen gevels en beschot in de top.

Kenmerkend is de typische hoofdvorm van de wederopbouwboerderij met dwarskap en hoger opgaande inrijdeuren, met klein bijgebouw en de rode pannen dakdekking.





voldoende zichtbaar vanaf de dijk), een solitaire berk. Voor het stenen bijgebouw een knotlinde. Op het zijerf enkele fruitbomen.

De kuilvoerplaten zijn ingepast met een singel met streekeigen plantmateriaal. Het achtererf is open. Voor de veestal een haag van beuk en enkele solitairen (essen?).

Karrenspoor vanaf de dijk.





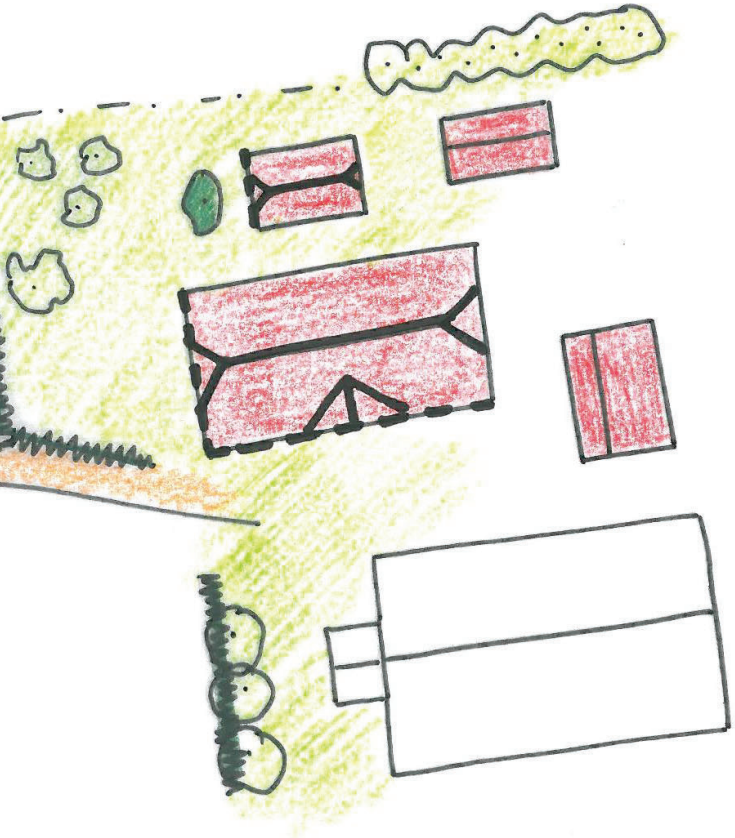
<u>Landschap</u>
De solitaire, iets verhoogde, ligging in het open weidelandschap is waardevol.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Het erf heeft een heldere structuur in voor- en achter, is traditioneel (streekeigen) ingericht en transparant van opzet. Dit is waardevol. Waardevol zijn de hagen aan de voorzijde van het erf en de knotlinde voor de gevel van het bijgebouw.

Bijzonder en daarmee waardevol is het karrenspoor vanaf de dijk.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol zijn het ensemble van het hoofd- en bijgebouw samen, en de combinatie met enkele andere agrarische bijgebouwen. Waardevolle elementen zijn het karakteristieke volume van hoofd- en bijgebouw, de voorgevels van beide gebouwen en de zijgevel van het hoofdgebouw, de rode pannen dekking, de gesloten dakvlakken.





ERDŐK 24

NATIONAAL LANDSCHAP IJSSELDELTA
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Zalkerdijk 26
S 00495
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de IJsseldijk. Vanaf de Zalkerdijk is het erf goed zichtbaar.

De beplanting op het erf is transparant en bestaat uit enkele struiken en gras. Langs de toegang een singel en in de weide een losse (dode) boom.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met stenen schuur, een veestal en een schuur langs de toegangsweg.





achterzijde aan de IJsseldijk, de voorzijde schuin gericht op de Zalkerdijk. Aan de westzijde van de boerderij ligt een paardenbak.

Het erf heeft geen duidelijke structuur in voor- en achter, een helder ingevuld voorerf ontbreekt. Het tuinhuisje doet afbreuk aan het agrarische karakter.

Het erf is toegankelijk vanaf de Zalkerdijk over een karrenspoor.



<u>Hoofdvolume</u>
Het misschien wel oudere voorhuis van de T-boerderij is aan de achterzijde middels een tussenlid verbonden met een grote deel. De bakstenen gevels zijn opgetrokken boven een grijze plint.
Het dwarshuis heeft donkere pannen, op de deel ligt dakpanplaat. Wel is de traditionele raamindeling van de deel behouden.

<u>Schuur</u>
Achter en parallel aan de boerderij staat een schuur (niet zichtbaar vanaf de openbare weg).

<u>Veeschuur</u>
Daar parallel achter een grote bakstenen veeschuur met flauw hellend dak.





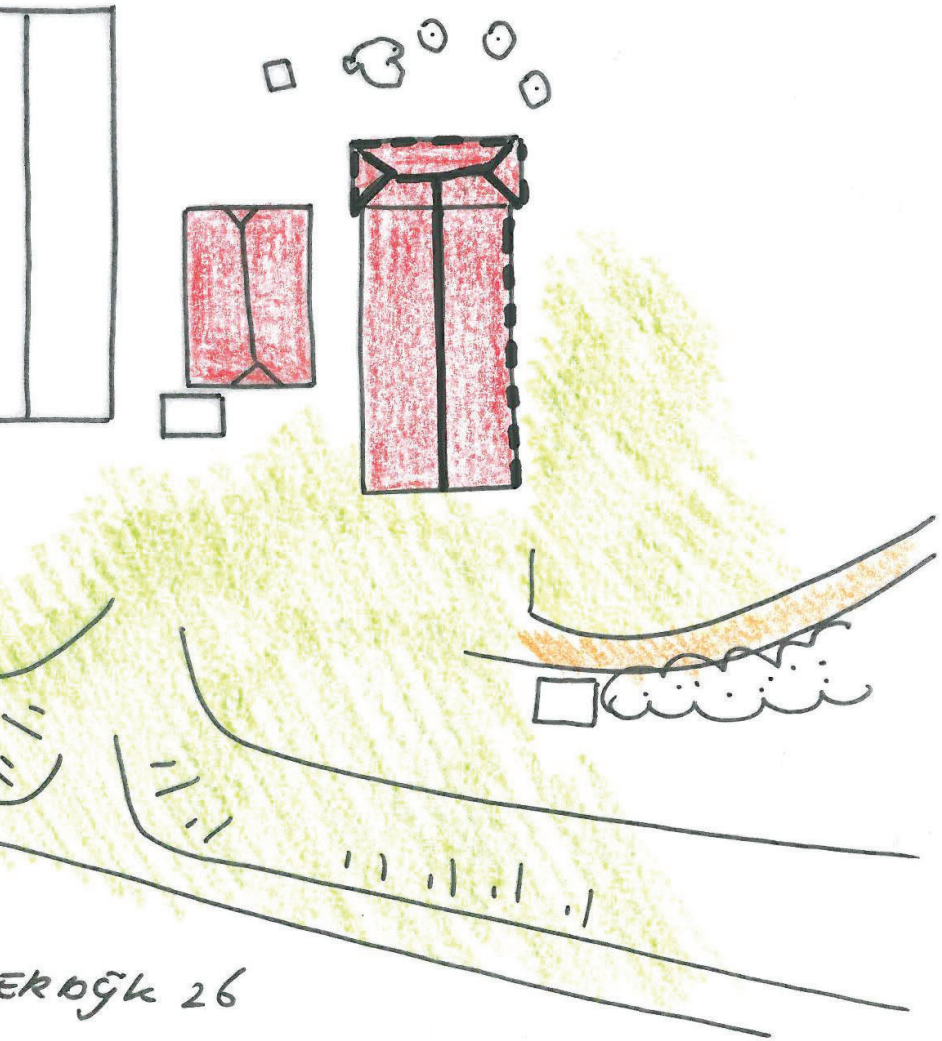
Het erf is vrij open. Langs de toegang een singel met streekeigen beplanting, een (dode) es in het weiland. Een bescheiden siertuin met struiken voor de gevel (niet omhaagd).



Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is het forse hoofdvolume met stenen bijgebouw.
Waardevol is het karrenspoor vanaf de dijk.

Gebouwen
Waardevol zijn is het ensemble van de T-boerderij met het tussenlid en de deel erachter. Op zichzelf is de boerderij ook waardevol, met name door het oudere voorhuis, de gevels en het volume van de deel en de vrijwel gesloten dakvlakken van het voorhuis.





EKRÖK 26

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Zalkerdijk 28

Geen





2013
2013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Wederopbouwperiode (1945-1965)

Het ensemble is markant gelegen aan de Zalkerdijk te Westenholte nabij de IJssel. Het erf ligt op 'het einde' van de dijk daar waar de Vreugderijkerwaard ligt.
De dijk is een markant lint in de overgangszone van stad naar land. Het natuurgebied de Vreugderijkerwaard en Stadshagen liggen nabij.

De dijk is een kleinschalig lint met enkele agrarische erven en woonerven. De bebouwing is gevarieerd. Streekeigen erven en meer eigentijdse woonerven komen naast elkaar voor. Kenmerkend zijn de doorkijken naar het buitengebied.





van het erf, grenzend aan het natuurgebied ligt een grote paardenbak. Het erf is aangeaard voor deze bakken. Aan de zuid en noordzijde van het erf staan losse bomen en een singel. De oost en westzijde zijn open.

Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. Het erf is transparant van opzet. De uitstraling is agrarisch, deels 'wonen' door de toepassing van een sierhekwerk op het achter- en voorerf.

Het erf heeft twee erftoegangen.





<u>Hoofdvolume</u>
Boerderij 'IJsselhoeve' is een grote wederopbouw boerderij met een lager en ondiep woongedeelte. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen onder een samengesteld zadeldak met wolfseinden en rode pannen. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met 2 drieledige vensters op de begane grond en 2 gekoppelde vensters op de verdieping. De rechter zijgevel is ter hoogte van het woongedeelte voorzien van een venster en een deur met dakkapel in het dakvlak erboven. De deel erachter is voorzien van tweeledige stalvensters en een Hoge baander deur in een topgevel met eigen zadeldak. De getoogde houten deuren zijn voorzien van ruitvormige vensters. In de top een gevelsteen met de naam 'IJsselhoeve' en een gemetselde top. Erachter een dichtgemetselde openingen, een stalvenster, houten staldeuren en onder de lager doorgetrokken dakrand 2 liggende vensters. De sobere achtergevel is voorzien van 3 stalvensters en een staldeur op de begane grond en 3 stalvensters en een hooiluik op de zolderverdieping.

<u>Schuur</u>
Bakstenen schuur met schilddak dat is gedekt met rode pannen en middels een tussenlid met de boerderij verbonden.





gelegen aan de voorzijde. Aan de oost en zuidzijde staan vijf knotlindes voor de gevel. Aan de zuidzijde van het erf staan markante, losse bomen: twee populieren, een eik en een es. Aan deze zijde staat ook een losse sparrenboom. Aan de noordzijde een singel met bomen (populier en es) en struiken in een streekeigen assortiment.

De toegangen zijn verhard met asfalt en klinkers. Bij de toegangen staat een ijzeren sierhekwerk.

De hekken rond de paardenbak zijn van ongeverfd hout, doch opvallend vanwege de 'forsheid' en de open ligging in het landschap. Het talud bij de paardenbakken is ingeplant met gras. De paardenbakken zijn niet verlicht.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in de stadsrand van Zwolle, nabij de IJssel en het natuurgebied de Vreugderijkerwaard.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw, met parallel boerderij en bijgebouw.

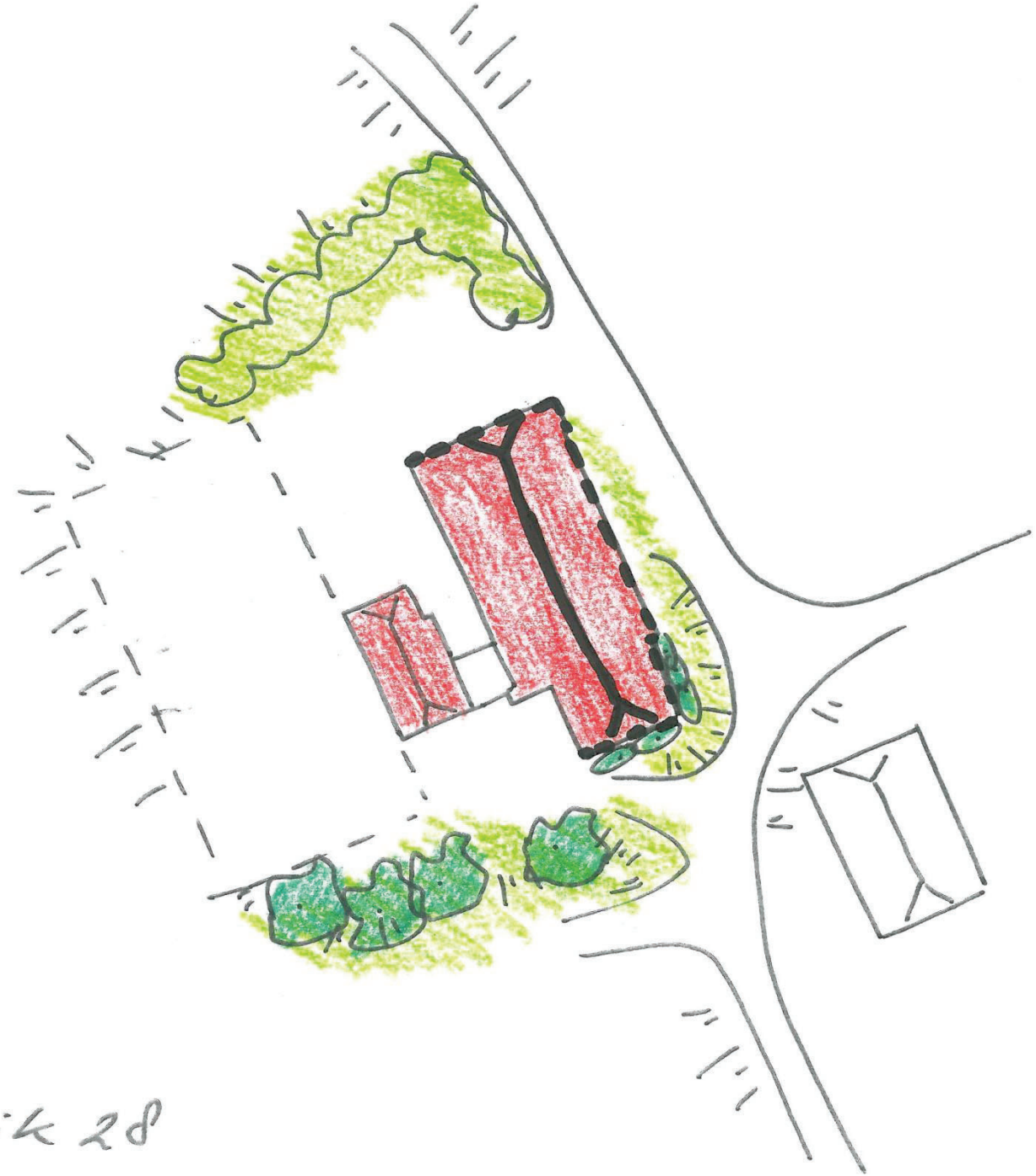
Waardevol is de transparantie van het erf en de eenvoud en structuur met een assortiment van streekeigen beplanting. Het hekwerk van ijzer doet afbreuk aan deze sfeer. Ook de paardenbakken zijn vrij opvallend aanwezig door het forse hekwerk aan de rand van het erf op de overgang naar het natuurgebied.

Waardevol zijn de vijf knotlindes voor de voor- en zijgevel, de markante, losse bomen: twee populieren, een eik en een es.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw met bijgebouwen. Het hoofdgebouw is waardevol als afzonderlijk element met een opvallende wederopbouwarchitectuur met bijbehorende materialisering, een sobere voorgevel, een hoge baanderdeur in de zijgevel en een vrijwel gesloten dakvlak.







Zakrojek 28

NATIONAAL LANDSCHAP IJSSELDELTA
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Zalkerdijk 37
S 00436
Geen





2013
2013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

1907

Het ensemble is gelegen aan de Zalkerdijk in een lint van erven. Het erf ligt met de voorzijde aan de weg.

De dijk is een kleinschalig lint met enkele agrarische erven en woonerven. De bebouwing is gevarieerd. Streekeigen erven en meer eigentijdse woonerven komen naast elkaar voor. Kenmerkend zijn de doorkijken naar het buitengebied.

Het erf is aan de oostzijde vrij besloten door een aanplant van een singel, losse bomen en een siertuin. Het erf heeft door de T-boerderij met haar bijzondere architectuur en de siertuin een voorname uitstraling.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume (T-boerderij) met parallel een kleine stenen schuur. Dit is vermoedelijk de oude boerderij (volume van een 'keuter'). Naast deze kleine stenen schuur een eigentijdse garage (plat) en een schuur met damwand.





schuur (met tussenlid), een grote damwand schuur en een stenen garage.

Het hoofdvolume staat met de voorzijde naar de weg. Het erf heeft een duidelijk onderscheid in een voor- en achtererf. Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. Bijzonder is de meer chique uitstraling van het erf door de architectuur van het voorhuis en de inrichting van het voorerf. Aan de voorzijde en zijde een siertuin en op het achtererf een fruitgaarde.

Vanaf het achtererf is zicht naar het open weiland. Aan de achterzijde is de verhoogde ligging van het erf in het grastalud goed zichtbaar.

Het erf heeft twee toegangen.





<u>Hoofdvolume</u>
T-boerderij heeft rode bakstenen gevels en een met mulden pannen gedekt dak. Het voorhuis heeft rijk siermetselwerk in rode en gele bakstenen, lijstwerk langs de goot, gootklossen en de dakkapel aan de voorzijde en in het zijdakvlak. Het voorhuis heeft hierdoor een voorname uistraling. Bij de recente renovatie zijn de gevels niet gevoegd en de pannen vervangen door geglazuurde mulden pannen. Gedenksteen met jaartal 1907 in voorgevel. Achterhuis met deelramen en tegen het voorhuis een glazen pui met een dakraam erboven.

<u>Stenen schuur</u>
Kleine stenen schuur voorzien van zadeldak met wolfseinden, vermoedelijk oude boerderij volume ‘keuter’. Het gebouw verkeert in slechte staat, het dak is met plaat belegd, maar delen van de gevel zijn origineel.

Kenmerkend is het contract tussen het kleine, eenvoudige bijgebouw (voormalige keuterboerderij) en de grote T-boerderij met de voorname architectuur van het voorhuis. Eveneens kenmerkend is de architectuur en gevelindeling van het voorhuis.

<u>Garage</u>
Nieuwe bakstenen, dubbele garage met plat dak en witte deuren.





gevel van de T-boerderij. De siertuin sluit aan bij de voorname uitstraling van de boerderij. De aanleg en het assortiment past bij de sfeer van het voorerf. Het voorerf is omhaagd met aan de voorzijde een lage haag van buxus en aan de zijde (oosten) een hoge haag van laurier en liguster. De oostzijde van het erf is hierdoor grotendeels aan het zicht ontrokken. Op de hoek aan de westzijde staat een markante conifeer, op het erf enkele sierstruiken als een magnolia, hulst, rododendron en krent, passend bij de stijl van de tuin.

Het achtererf is sober ingericht met een fruitgaard in het gras. Het achtererf is open. De toegangen zijn verhard met klinkers.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in aan de Zalkerdijk in het lint van erven. Waardevol is de voorname uitstraling van de boerderij met de siertuin aan de voorzijde. Waardevol is het zicht naar het open weidelandschap op het achtererf.

De garage en de damwand schuur doen afbreuk aan de kwaliteit van het erfensemble en doorbreken het zicht naar het open weidelandschap.

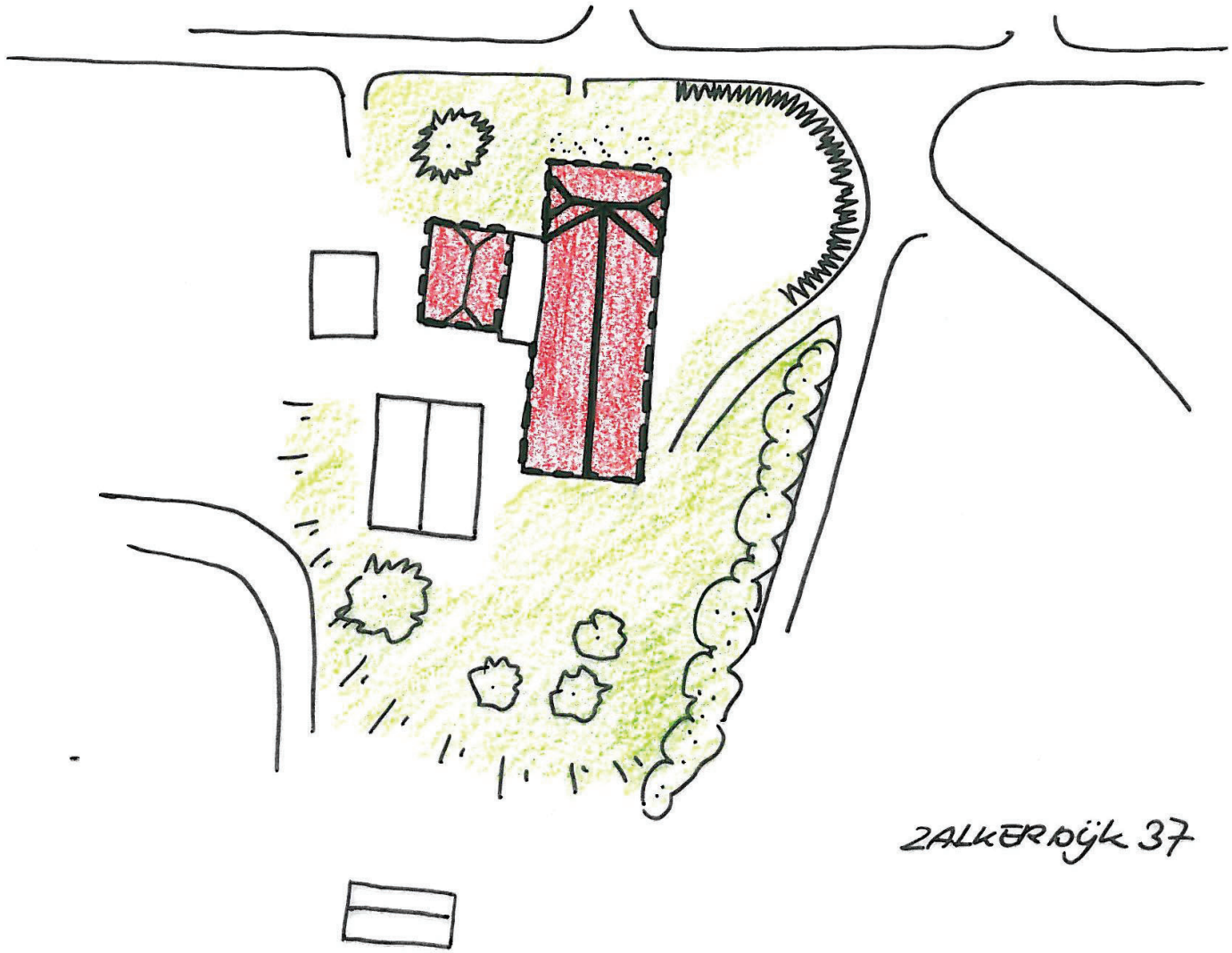
<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de heldere indeling in een voor- en achtererf en het agrarische karakter.
Waardevol is het ensemble van voorname T-boerderij met kleine stenen schuur.
Waardevol is de verhoogde ligging met het grastalud op het achtererf.

De sfeer is streekeigen door de gebouwen, de erfstructuur en het type beplanting. Aan de westzijde is door de bouw van de garage en de damwandschuur kwaliteit verloren gegaan. De stenen schuur verkeert in slechte staat van onderhoud.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw met schuur. Waardevol is het volume van de T-boerderij, de architectuur van het voorhuis, en de zijgevel en het vrijwel gave dakvlak van de






ZALKERDIJK 37

Nationaal Landschap IJsseldelta
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Zalkerdijk 45
S 00198
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Zalkerdijk, in het lint van erven. Vanaf het erf is vrij uitzicht in het open weidelandschap.

Het erf is vrij open. Op het erf staan enkele losse bomen. Het erf ligt (oorspronkelijk) met de achterzijde naar de dijk.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met bijgebouw. De boerderij is klein van volume ('keuter').



invulling met wonen is de achterzijde ook een voorzijde geworden. Het bijgebouw staat parallen aan en vlak tegen het hoofdgebouw.

Er is geen duidelijk verschil in een voor en achtererf. Het gehele erf is als siertuin, doch bescheiden, ingericht.

Het erf wordt afgescheiden door een bescheiden hekwerk langs de weide en een sierhekwerk langs de weg.

Het erf heeft twee erftoegangen vanaf de Zalkerdijk.



<u>Hoofdvolume</u>
Sobere architectuur, klein volume 'keuter'. Het gebouw heeft een traditionele opzet van bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekte kap met wolfseinden, rode nokpannen en twee aangekapte gevelopeningen. Grote delen van het metsel- en voegwerk zijn vernieuwd. In de zuidelijke zijgevel is het oorspronkelijke contrast tussen het woongedeelte en het stalgedeelte nog enigszins afleesbaar al zijn de gevelopeningen in de deel dichtgezet en is een groot kozijn toegevoegd. Achter is ook voor geworden door de plaatsing van grote vensters.

<u>Bijgebouw</u>
De langwerpige schuur is net iets langer dan het hoofdgebouw. Het deel aan de straat is in gebruik als garage. Het dak is gedekt met golfplaat.



Het erf is vrij klein in vergelijking met de andere erven aan het lint. Op het oorspronkelijke voorerf staan enkele solitairen: een bolacacia en esdoorn. Het voorerf bestaat voornamelijk uit gras met enkele sierstruiken. Op het achtererf een bolacacia en prunus, een bescheiden border en gras.

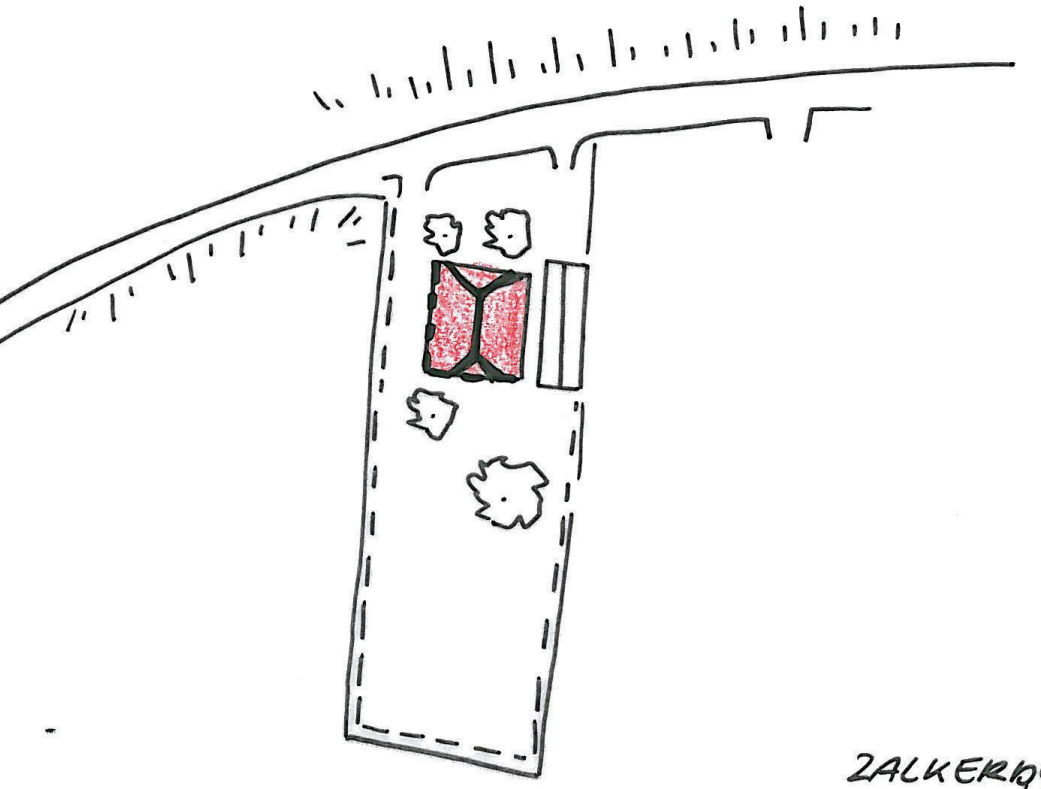
De toegangen zijn bestraat met

van erven aan de Zalkerdijk.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is het bescheiden hoofdvolume met bijgebouw, gelegen aan de rand van een weiland. Het erf is eenvoudig ingericht, maar heeft door de siertuin rondom het agrarische karakter verloren. De kleine schaal van het erf, kwam vaker voor langs deze dijk, maar is vrijwel overal verdwenen of vergroot.

Gebouwen
Waardevol als afzonderlijk element is het hoofdvolume, vanwege het karakteristieke agrarische uiterlijk. Waardevolle elementen zijn de vorm en de materialisering, de vrijwel gesloten, rietgedekte kap met de gemetselde schoorsteen in het dakvlak en de zij- en achtergevel.





ZALKERDIJK 45

NATIONAAL LANDSCHAP IJSSELDELTA
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Zalkerdijk 55
S 04309
Gemeentelijk monument





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Zalkerdijk. Vanaf de Zalkerdijk is het erf goed zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een bijgebouw. Op het zij- en achtererf zijn recent nieuwe bijgebouwtje geplaatst. De beplanting op het erf is vrij transparant en bestaat uit hagen, losse bomen en gras.



stenen schuur. Voor de boerderij een siertuin met knotlindes voor de gevel.

Het achter- en zijerf is recent ingevuld met meer sierelementen een vijver, hagen, bijgebouwtjes, etc..

Aan de zijde van het erf een haag en knotbomen.

Het erf wordt ontsloten vanaf de Zalkerdijk.



<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdgebouw is een T-boerderij met een voorhuis onder een schilddak met donkere pannen en een deel met een rietgedekt dak met rode nokvorsten. De gevel zijn van rode baksteen. Het voorhuis heeft een symmetrische indeling met twee hoge vensters aan weerszijden van de entree. De architectuur van het voorhuis gaat grotendeels schuil achter de knotlindes.

<u>Bijgebouw</u>
De schuur is opgetrokken op een gecementeerde plint met rode bakstenen gevels met vlechtwerk en een rieten dak met wolfseinden en rode nokvorsten. De schuur heeft een eenvoudige agrarische opzet met grote rechtgesloten staldeuren en een stalvenster aan elke kant en kleine stalvensters in de zijgevel. Overhoeks is later een schoorsteen gemetseld.





Een bescheiden siertuin voor de voorgevel, afgescheiden met een eenvoudig hekwerk van betonnen (witte palen) met ijzeren buizen, met berberis. Drie knotlindes voor de voor- en westelijke zijgevel. Besloten siertuin met laurier aan de andere zijde. Vijver op het achtererf, recent aangelegd.

Langs de Zalkerdijk een haag van liguster en een rij met knotwilgen haaks op de dijk.



erven, is waardevol.

Erfensemble en erfstructuur
Het erfensemble bestaat uit een hoofdvolume (boerderij) met bijgebouw. Een bescheiden siertuin met eenvoudig hekwerk, knotlindes voor de gevel, een haag van liguster is traditioneel(streekeigen) en versterkt het agrarisch karakter. Dit is waardevol.

Door de recente invulling van het zij- en achtererf is de voormalige heldere structuur van een voor- en achtererf en het agrarisch karakter gedeeltelijk verloren gegaan.

Gebouwen
Waardevol zijn het ensemble van hoofd- en bijgebouw en de gebouwen afzonderlijk, met name de voorgevels, de zijgevels en de dakvlakken. Het bijgebouw verkeert in een wat slechte staat van onderhoud, maar is in al zijn eenvoud en met zijn originele details toch waardevol.





2 A LKÉRDŐÍV 55

NATIONAAL LANDSCHAP IJSSELDELTA
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Zalkerdijk 59
S 04340
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan Zalkerdijk op de hoek met de Zalkerveerweg. Vanaf de Zalkerdijk en Zalkerveerweg is het erf goed zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met redelijk forse bijgebouwen. De beplanting is vrij transparant met hagen en losse bomen en gras.





staan, iets gedraaid, naast en achter de boerderij.

Het erf heeft een duidelijk onderscheid in voor- en achtererf. Voor een siertuin en fruitgaarde omgeven met een haag. Achter een open, verhard, werkerf. Aan de Zalkerveerweg wordt het erf begrensd door een lage haag met enkele losse bomen.

Het erf wordt zowel ontsloten vanaf de Zalkerdijk als de Zalkerveerweg.



<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdgebouw is van oorsprong een T-boerderij waarvan het duidelijke verband door vernieuwing (en opsplitsing) verloren is gegaan.
Het voorhuis is opgetrokken in lichte baksteen op een trasraam van rode baksteen. Het dak is gedekt met een gemêleerde dakpan. De vensters en deuren doen denken aan een jaren zeventig doorzonwoning.
De deel heeft bakstenen gevels en een rood pannen dak met wolfseind. Deze is in gebruik als woning. De achtergevel heeft zijn agrarische uiterlijk en indeling gehouden.

<u>Bijgebouwen</u>
De grote schuur naast het hoofdgebouw heeft een modern agrarisch uiterlijk met bakstenen gevels met stalramen en een pannen dak. Het is aan de achterzijde met een tussenlid verbonden aan een langgerekte houten schuur met vrijwel blinde gevels en een pannen dak. De inrijdeuren aan het eind zijn aangekapt.





liguster en conifeer. Ook de zijde van het erf is gescheiden van de weg met een haag van veldesdoorn, met daarin esdoorns.

Aan de zijde van het erf, achter de schuur en langs de weg, ligt een sloot.



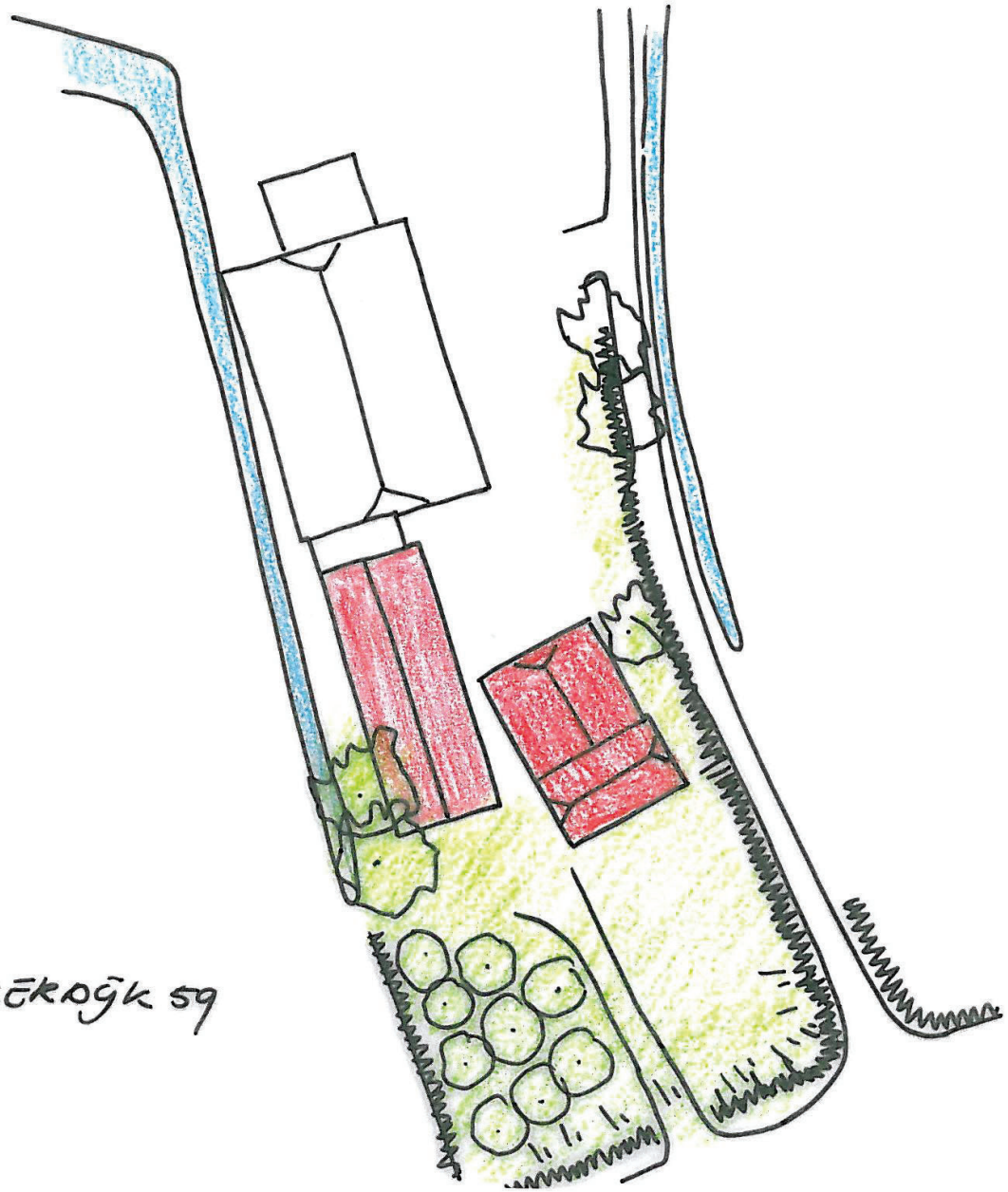


Landschap
De ligging aan de Zalkerdijk, in een lint van erven, is waardevol.

Erfensemble en erfstructuur
Het erfensemble bestaat uit een hoofdvolume (boerderij) met bijgebouwen. Het erf heeft een duidelijk onderscheid in een voor- en achtererf, is eenvoudig ingericht, deels omhaagd (met liguster) en draagt daarmee een traditioneel (streekeigen) en agrarisch karakter. Dit is waardevol. Waardevol zijn de sloten aan de zijden van het erf.

Gebouwen
Waardevol is het ensemble en de ligging ten opzichte van elkaar van het hoofdgebouw met de naastgelegen schuur. Waardevol als element is het volume van het hoofdgebouw en de deel erachter.

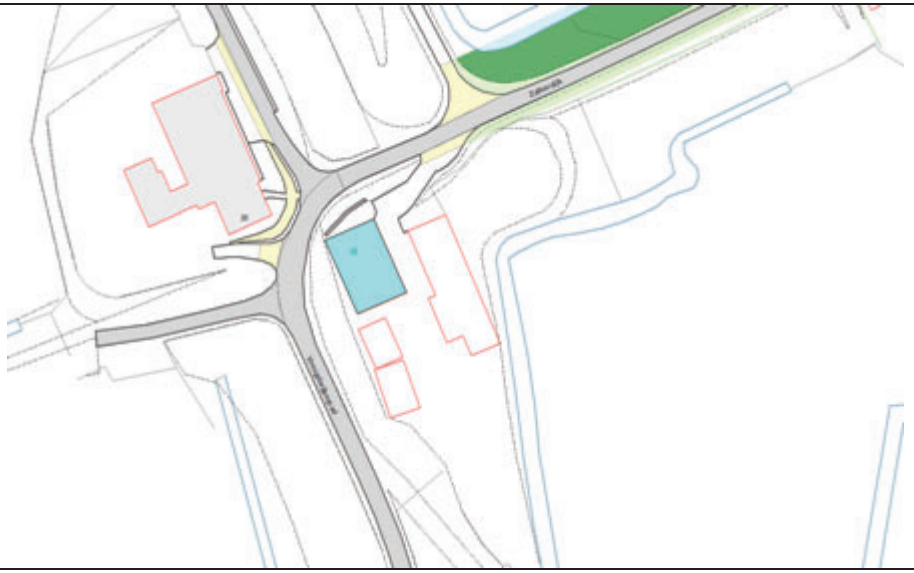




ZALKĒROĢK 59

NATIONAAL LANDSCHAP IJSSELDELTA
(Bisschopswetering, Millingersteeg, Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Zalkerdijk)

Zalkerdijk 63
S 00493
Geen





2011
2011
Het Oversicht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het erfensemble is markant gelegen aan de voet van de IJsseldijk bij de afslag met de Zalkerdijk. Vanaf dit punt is een vrij uitzicht over de Vreugderijkerwaard. Vanaf de Zalkerdijk gaat het erf verscholen achter een bosje (hakhout).

Vanaf de IJsseldijk is er goed zicht op het erf. Het erf is transparant van opzet. Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een stenen schuur en twee houten bijgebouwen. Het erf zelf heeft weinig opgaande beplanting.

Het erf heeft één erftoegang vanaf de Zalkerdijk.



staan aan de zijde en achter de boerderij, parallel geplaatst.
Het erf heeft een duidelijke voor- en achterzijde. Het erf is bereikbaar vanaf de Zalkerdijk. Het voorerf bestaat uit een zeer sobere siertuin.



<u>Hoofdvolume</u>
De boerderij bestaat uit een voorhuis met afgeknot schilddak, een schild is de dekt met rode pannen, het andere met donkere pannen en een deel erachter met zadeldak met wolfseind en donkere pannen. De nieuw gevoegde bakstenen gevels boven een grijs geschilderde plint is in het voorhuis opgeluisterd met siermetselwerk met gele baksteen. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met staande vensters. In de zijgevel is de voordeur opgenomen.
De deel heeft kleine stalramen.





<u>Hooiberg</u>
De vierkante hooiberg met gevels van zwart houten gepotdekselde delen heeft betonnen staanders. Het schilddak is van golfplaat.

<u>Houten schuur</u>
De langgerekte schuur heeft eveneens gepotdekselde zwarte delen en een golfplaten dak.

<u>Stenen schuur</u>
De schuur langs het hoofdgebouw heeft bakstenen gevels met betonnen stalramen en een vlak zadeldak met golfplaat. Naar achter in de schuur met een breder volume uitgebreid.

essen nabij de toegang vanaf de dijk en een ‘buxusbol’ en een cotoneaster op het voorerf.

Het grastalud van de dijk loopt over in het erf. Het erf is verhard met asfalt en aangestampte grond (met puin).

Bij de toegang een eenvoudig ijzeren weidehek.

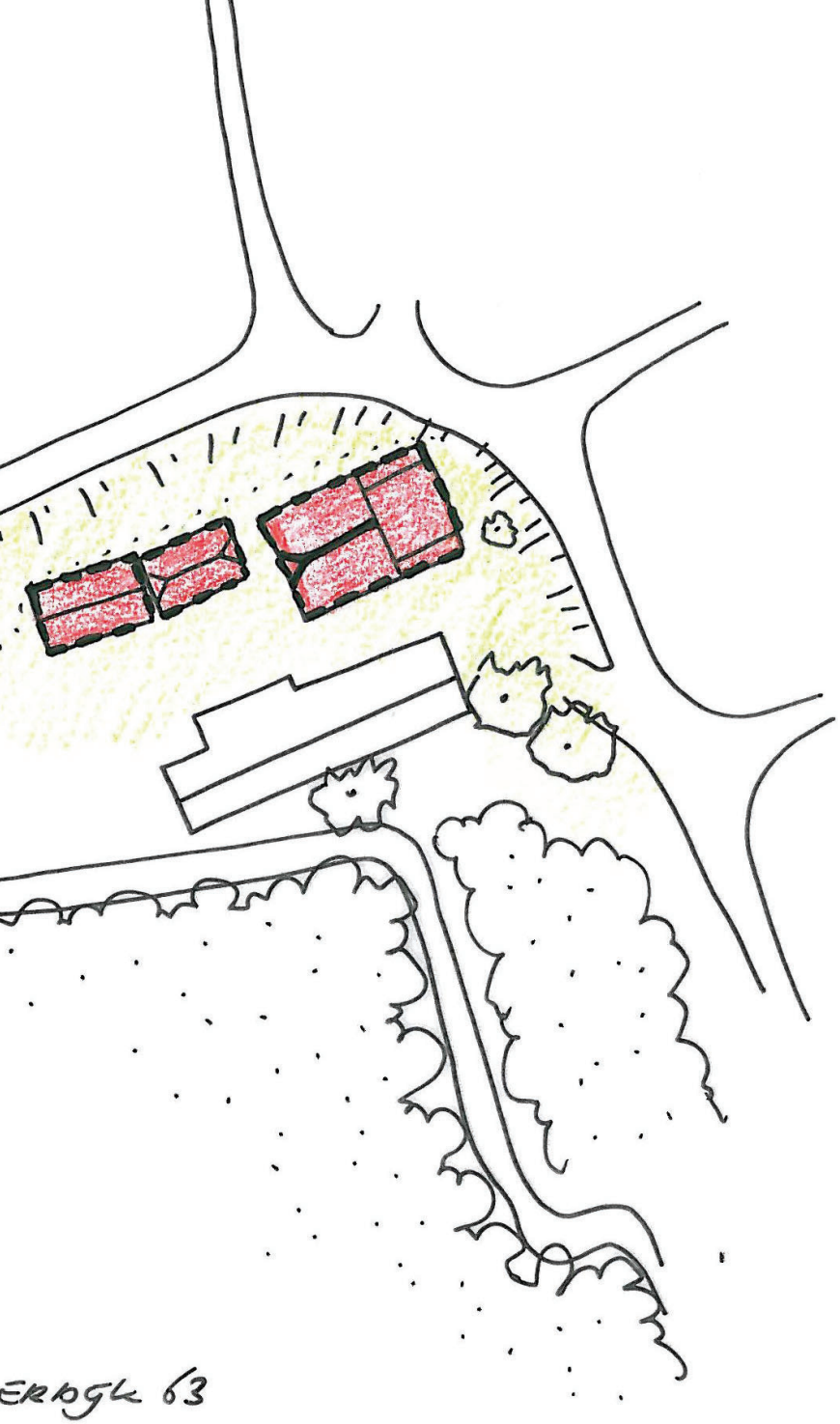


<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging aan de IJsseldijk, nabij de Vreugderijkerwaard.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Het ensemble met een markant hoofdgebouw en de twee (zwarte, houten) bijgebouwen aan de voet van de dijk is waardevol. De eenvoud en transparantie van het erf versterkt het (traditioneel)streekeigen en agrarisch karakter en is daarmee waardevol.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het ensemble van het hoofdhuis met de houten schuur en de hooiberg. Waardevolle elementen zijn het volume van het hoofdhuis met de deel, het dak van de deel, de gevels van het voorhuis en de deel, de hooiberg en de schuur.




ERDGL 63

Deelgebied 3 - Langeholte e.o.

LANGEHOLTE EN OMGEVING
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Agnietenbergweg 2
T 00192
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan een bocht in de Agnietenbergweg.

De beplanting op het erf is vrij dicht, met veel bomen en een burgerlijke tuin.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met drie bijgebouwen.

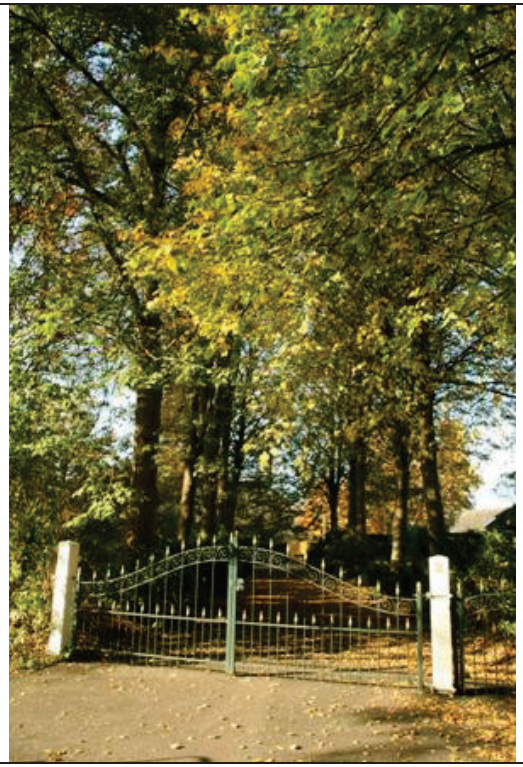


Het hoofdvolume staat met nok schuin op de Agnietenbergweg. De bijgebouwen staan langs en parallel aan de noordoosterlijke grens van de kavel.

donkere nokvorsten, wolfseinden en enkele aangekapte dakkapellen, twee aan de westzijde en een aan de oostzijde. Het voormalige agrarische hoofdgebouw is een villa geworden.

Bijgebouwen
Een klein schuurtje heeft een zadeldak gedekt met rode pannen. Ten westen ervan een kapschuur met een zadeldak met wolfseinden en donkere dakpannen en helemaal rechts een langgerekte (voormalige kippen)schuur met een samengesteld dak met donkere pannen.

Het erf heeft geen agrarische uitstraling meer door de inbedding in een parkachtige, besloten aanleg.

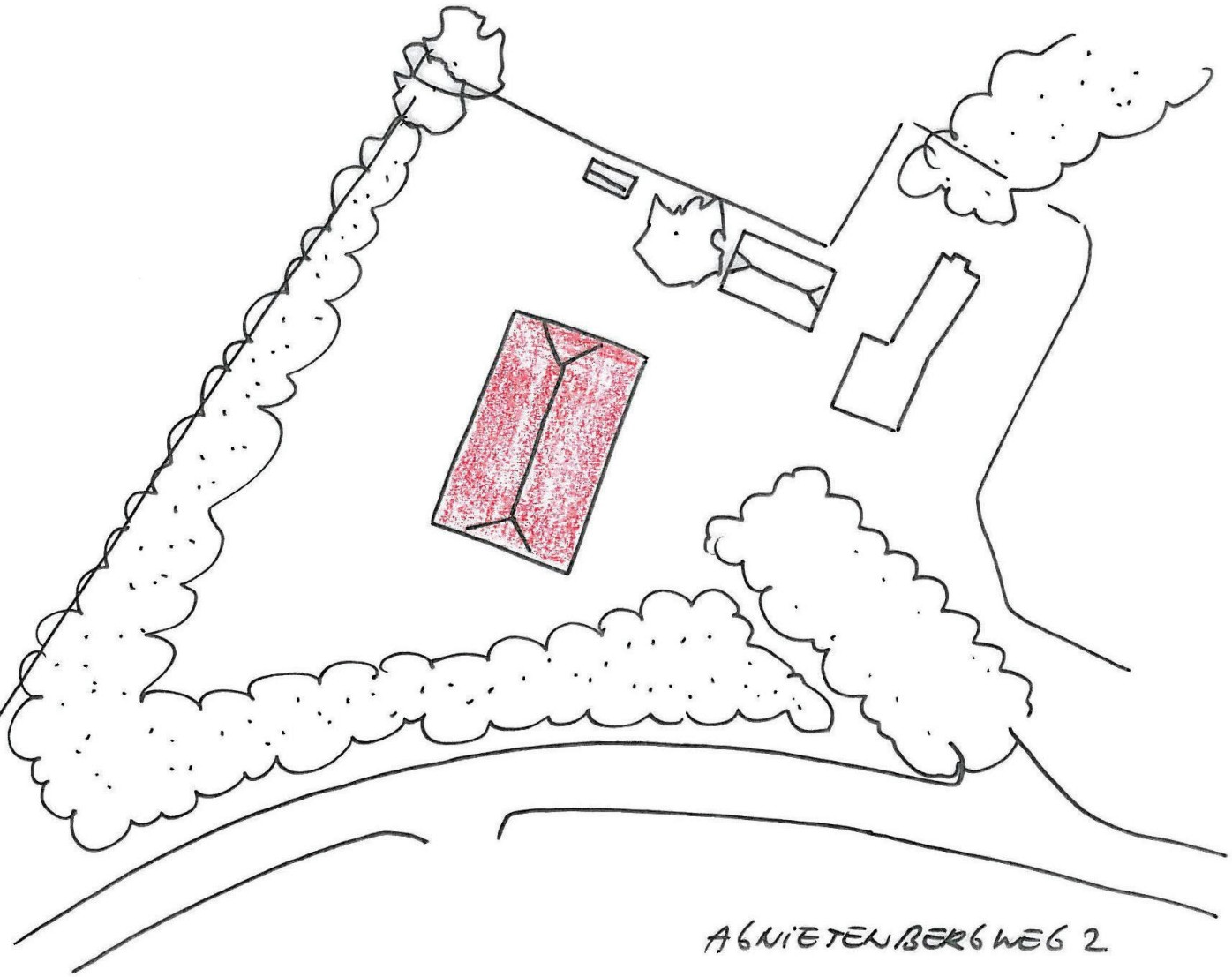


Landschap

Erfensemble en erfstructuur
Het erf heeft geen agrarische uitstraling meer door de inbedding in een parkachtige, besloten aanleg.

Gebouwen
Waardevol als afzonderlijk element is het hoofdgebouw, vanwege de herkenbaarheid van het agrarische uiterlijk en vanwege de materialisering van de gevels en de rietgedekte kap.

Door de verbouwing tot woongedeelte hebben


AGNIETENBERGWEG 2

Langeholte en omgeving
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Agnietenbergweg 4 en 6
T 00227
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Onbekend, waarschijnlijk oude boerderij (Buro2).

Het ensemble is gelegen aan de Agnietenbergweg, op de overgang van de villawijk Brinkhoek naar het open weidelandschap van Langenholte.

Het erf is transparant van opzet. Markant zijn de monumentale eiken op het achtererf en langs de weg. Het erf heeft een agrarisch karakter.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een stenen stal, een stenen veeschuur en een aantal kleine bijgebouwen, waaronder twee hooibergen en een bakhuisje tegen het hoofdvolume, en een klein bakhuisje. Voor de veestal, nabij de voorzijde van de boerderij staan vermoedelijk nog enkele kleinere schuren/bijgebouwen. Deze zijn niet zichtbaar vanaf de weg. Ook het voorerf is niet zichtbaar vanaf de openbare weg.



Links van het hoofdgebouw staan achtereenvolgens een kapschuur, twee hooibergen en de stenen stal. Rechts van het hoofdgebouw staat een nieuwere, grote schuur. Ertussen, meer naar achter het bakhuisje. Het hoofdvolume staat met de gevel parallel en de nok haaks op de Agnietenbergweg. De stal en de schuur hebben hun nok evenwijdig aan het hoofdvolume. De kapschuur en het bakhuisje staan hier haaks op.

Een onverhard pad tussen de bomenrij aan de straat geeft toegang tot het erf. Het pad loopt tussen de kapschuur en het hoofdvolume door naar het achtererf.

De structuur van het erf is helder. Ondanks de dubbele woonfunctie is het achtererf vrij eenvoudig en transparant van opzet gebleven.



zadeldak met wolfseinden. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen. De gevel aan de straatzijde heeft nog een donker geverfde deeldeur en staldeuren aan weerszijden. De linkerzijgevel is gewijzigd met een verhoogde woningingang.

Kenmerkende elementen zijn met name de gaafheid van het hoofdvolume in opzet en materiaal, het gesloten dakvlak en de gevelindeling aan de straatzijde en de bijzondere aanbouw.

Gemetselde schuren
De stal links van het hoofdvolume heeft een dakpanplaat gedekt dak met wolfseinden en luchtschachten op het dak. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen en zijn gewijzigd.
De gemetselde schuur rechts heeft een zadeldak en bakstenen gevels.

Hooibergen
De voorste hooiberg heeft een zes-roedige opzet en is bekleed met golfplaat. De hooiberg erachter heeft vier houten roeden en is eveneens voorzien van golfplaat. De onderzijde van de vierkante hooiberg is open.

Bakhuisje
De gevels van het bakhuisje zijn opgetrokken in donkerrode baksteen. Het schilddak is gedekt met riet. In het midden van de nok staat een gemetselde schoorsteen.

Klein bakhuisje
Het kleinere bakhuisje is opgetrokken op een rechthoekige plattegrond met een rood pannendak, met de nok evenwijdig aan de straat

Kapschuur
De open schuur is deels gedekt met pannen en verder afgewerkt met golfplaat.







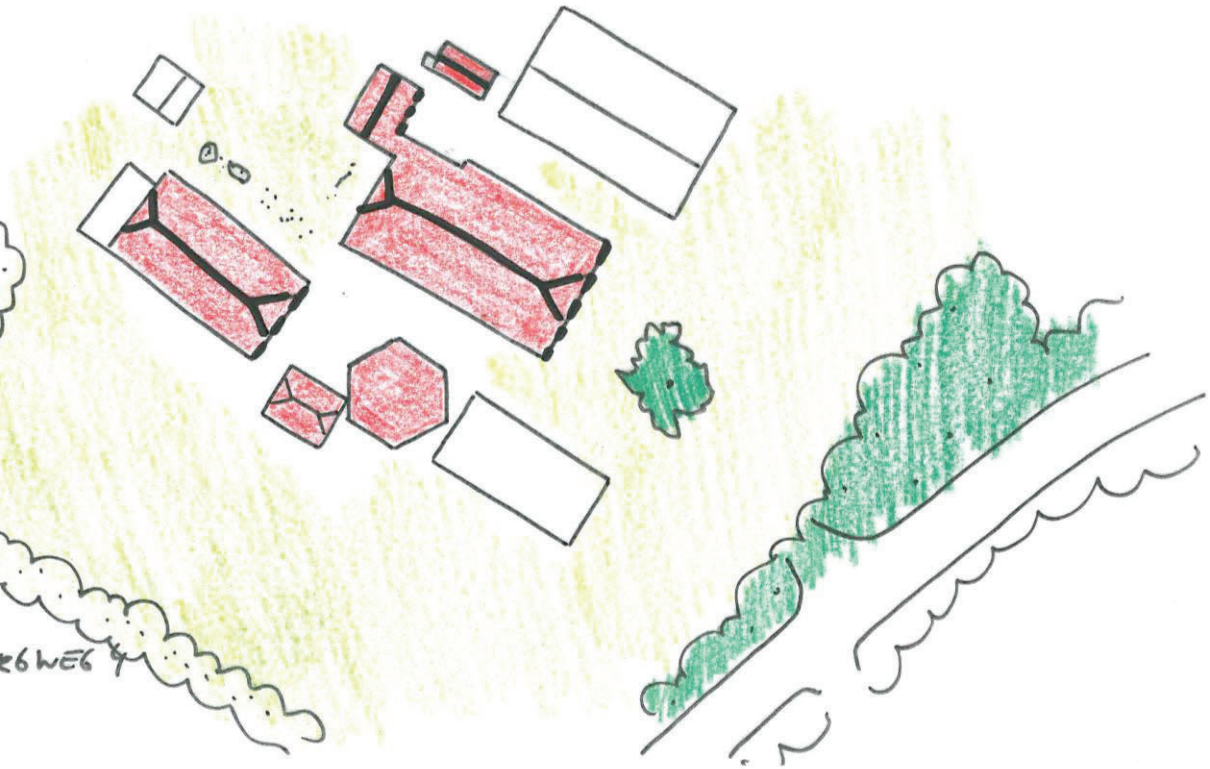
Aan de west zijde van het erf een rij met essen, en een groep met laurier. Aan de zuidzijde de monumentale eiken in het gras. (Jonge) Kastanje op het achtererf.

Landschap
Waardevol is de ligging op de overgang van de villawijk naar het agrarische landschap. Waardevol is het agrarische en transparante karakter en het ensemble van hoofd- en bijgebouwen.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de groep met monumentale eiken op het achtererf en de (jonge) kastanje. Waardevol is de eenvoud van de erfinrichting en de heldere erfstructuur in een voor- en achtererf.

Gebouwen
Waardevol zijn het hoofdvolume, de stal, de kapschuur, de beide hooibergen en het bakhuisje,die samen het ensemble vormen. Individueel zijn het hoofdvolume, de stal en het bakhuisje van belang. Van deze gebouwen zijn de voorgevels waardevol, evenals de vrijwel gesloten dakvlakken.





Langenholte en omgeving
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Bergkloosterweg 12, 14 en 16
O 02111 (en O 02112, O 02113)
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Onbekend, waarschijnlijk oudere boerderij (Buro2).

Het ensemble is gelegen aan het einde van de Bergkloosterweg, in de stadrand van Zwolle. Een verharde weg geeft toegang tot het achtererf. De boerderij wordt aan drie zijden omgegeven door weilanden. Aan de voorzijde ligt op korte afstand de snelweg, ingebed met een hoge geluidswal.

De beplanting op het erf is gevarieerd in hoogte. Het achtererf is transparant van opzet, het voorerf is meer besloten. Vanaf de openbare weg is de voorzijde van het erf niet geheel zichtbaar.

Het agrarische ensemble bestaat uit een hoofdvolume van een T-boerderij die aan de achterzijde is uitgebreid met een lage schuur, een bakhuisje, een hallenhuis boerderij, een hooiberg en minimaal vijf schuren.



T-boerderij iets gedraaid ten opzichte van de andere gebouwen. Vrijwel alle bijgebouwen en schuren staan met de nok parallel. De achterste en meest recente schuur staat haaks.

De erftoegansgweg vanaf de De Bergkloosterweg is licht gebogen. De kuilvoerplaten zijn op het achtererf, langs de toegangsweg, gelegen.
Het erf heeft een heldere erfstructuur in een voor- en achtererf. Een open achtererf en een meer besloten voorerf met een bescheiden siertuin.



<u>Hoofdvolume</u>
Op dit erf staan twee hoofdvolumes, de hallenhuisboerderij (niet goed zichtbaar) en de T-boerderij. Het hallenhuis is vermoedelijk een oude boerderij. Ook staat er een losse (tweede?) woning.

<u>Hallenhuisboerderij en T-boerderij</u>
Kenmerkend zijn de gesloten rieten dakvlakken van de T-boerderij en het hallenhuis. De gevels zijn vanaf de openbare weg niet goed zichtbaar, doch lijken vrij origineel.
Deze hallenhuisboerderij heeft een zadeldak met wolfseinden voorzien van een rietdekking.



<u>Kleine stenen schuur (bakhuis?)</u>
Een klein bakstenen bijgebouw op een min of meer vierkante plattegrond met een zadeldak naast de T-boerderij. Naast de tweede woning een kleine schuur met zadeldak.

<u>Hooiberg</u>
De hooiberg links van de T-boerderij is een zesroedige hooiberg met een kap van golfplaat.

<u>Lage stenen (vee)schuren</u>
Een lage bakstenen schuur met golfplaten dak geplaatsts tegen de T-boerderij en een losse (kap)schuur op het zijerf, beiden zijn later toegevoegd. Ook naast de hallenhuisboerderij staat een grote lage schuur.

<u>Grote veeschuren</u>
Langs de erftoegang staan twee grotere moderne veeschuren.

achtererf. Een haag en hekwerk om de siertuin van de T-boerderij en een knotlinde voor de zijgevel, enkele vruchtbomen op het zijerf. Het achtererf bestaat uit gras, halfverharding, betonplaten en klinkers. De toegansweg is verhard met asfalt.

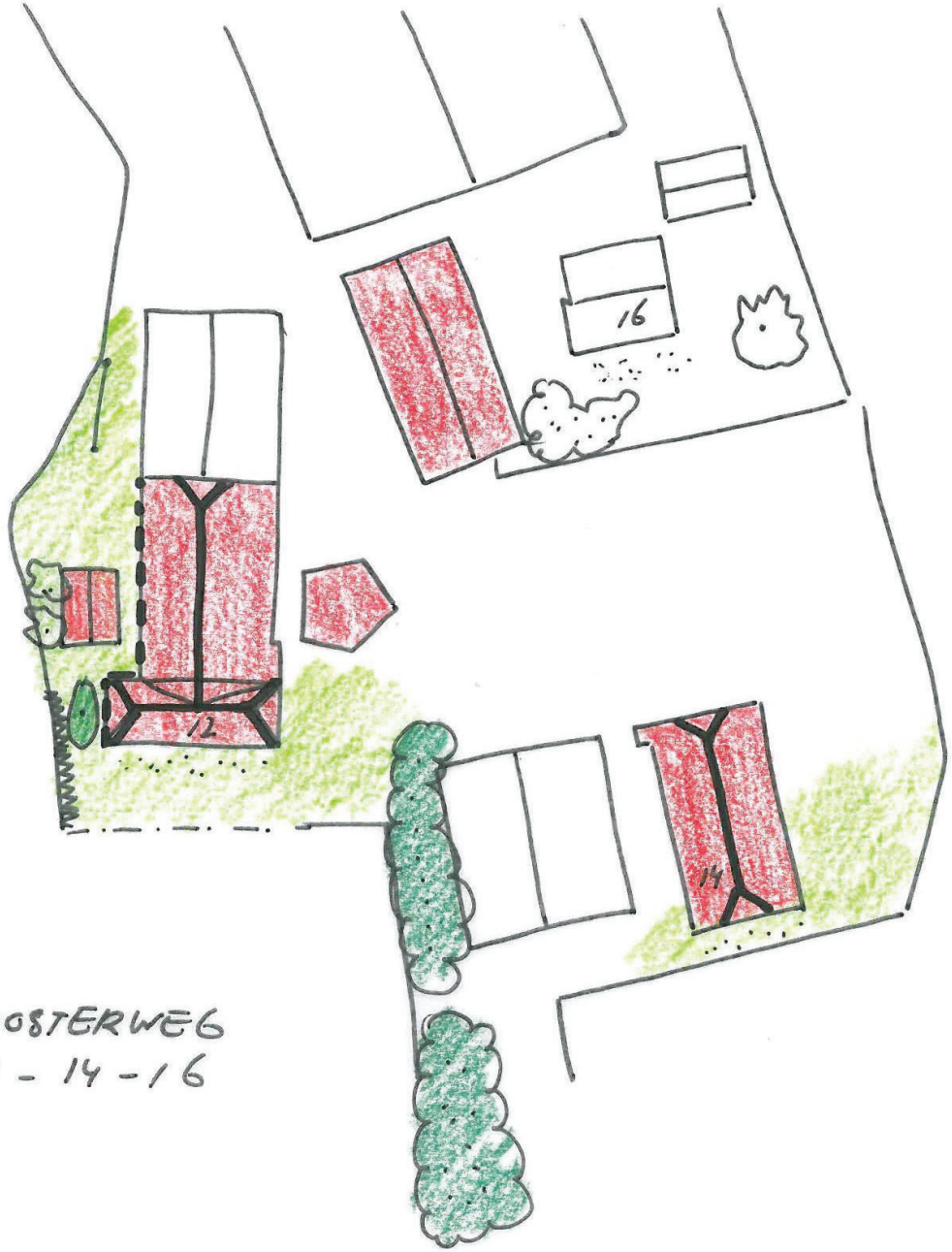
Bij de toegang een eenvoudig houten hek.



<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in de open weide, het agrarische gebruik van dit erf in de stadsrand van Zwolle.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het erfensemble van hoofd en bijgebouwen. Met als kern een (vermoedelijk) oude boerderij. Waardevol is de helder erfstructuur van een voor- en achtererf, de eenvoudige inrichting van het erf met een bescheiden siertuin voor de gevel. Waardevol zijn de solitairen op het voorerf, de knotlinde voor de gevel van de T-boerderij.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol zijn de T-boerderij en de hallenhuisboerderij afzonderlijk als oudste gebouwde onderdelen op het erf. Waardevol zijn de gesloten dakvlakken van de boerderijen en de voorgevels. Samen zijn de waardevol als ensemble samen met de hooiberg, het ‘bakhuisje’ en de kapschuur.



KERKKLOOSTERWEG
12 - 14 - 16

LANGEHOLTE EN OMGEVING
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Bergkloosterweg 86
O 01096
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het erf is gelegen aan de Bergkloosterweg nabij de begraafplaats Kranenburg in de kern Bruggenhoek. Het ensemble bestaat uit een boerderij met een stenen schuur en een houten kapschuur en een houten kippenschuur.
Het erf is transparant van opzet en is iets verhoogd gelegen.





aan de voorzijde van de boerderij een gazon en bij de voorgevel een bescheiden, omhaagde, siertuin. Nabij de boerderij enkele losse bomen.
Aan de zijde van de boerderij een grote fruitgaard met diverse oude bomen en jonge aanplant. De fruitgaarde is aan de voorzijde omhaagd. Op het achtererf nabij de bijgebouwen een klein erfbosje, enkele losse bomen en een solitair.

Het ensemble is vrij compact met de boerderij en de stenen schuur aan de oostzijde van het 'karrenspoor' en de andere bijgebouwen aan de westzijde.





<u>Hoofdvolume</u>
De boerderij is opgetrokken met bakstenen gevels onder een zadeldak met geglazuurde donkerrode pannen en wolfseinden. De voorgevel heeft een traditionele indeling met drie staande vensters op de begane grond en twee kleine liggende vensters op de zolder. Het donkere baksteen is afgewisseld met rode details in siermetselwerk. Het rechterdakvlak is voorzien van een aangekapte dakkapel.

<u>Kapschuur</u>
De forse kapschuur van hout lijkt van vrij recente datum en is aan de achterzijde uitgebreid met een lage schuurdeel.

<u>Bakhuisje</u>
Het bakstenen schuurtje of bakhuisje achter het hoofdhuis heeft een zadeldak met een pannen dekking.

<u>Kippenschuur</u>
De kippenschuur van houten delen heeft een zadeldak met een golfplaten dekking.





Het erf bestaat uit een bescheiden, omhaagde siertuin voor de gevel. De haag is van liguster. Binnen de haag een krentenboom, een berk, struiken en border met vaste planten. Aan de achterzijde een berk, een haag van beuk en een solitair (esdoorn?). Nabij de schuren een erfbosje. Aan de westzijde een grote fruitgaard met diverse soorten appels, peren en pruimen.



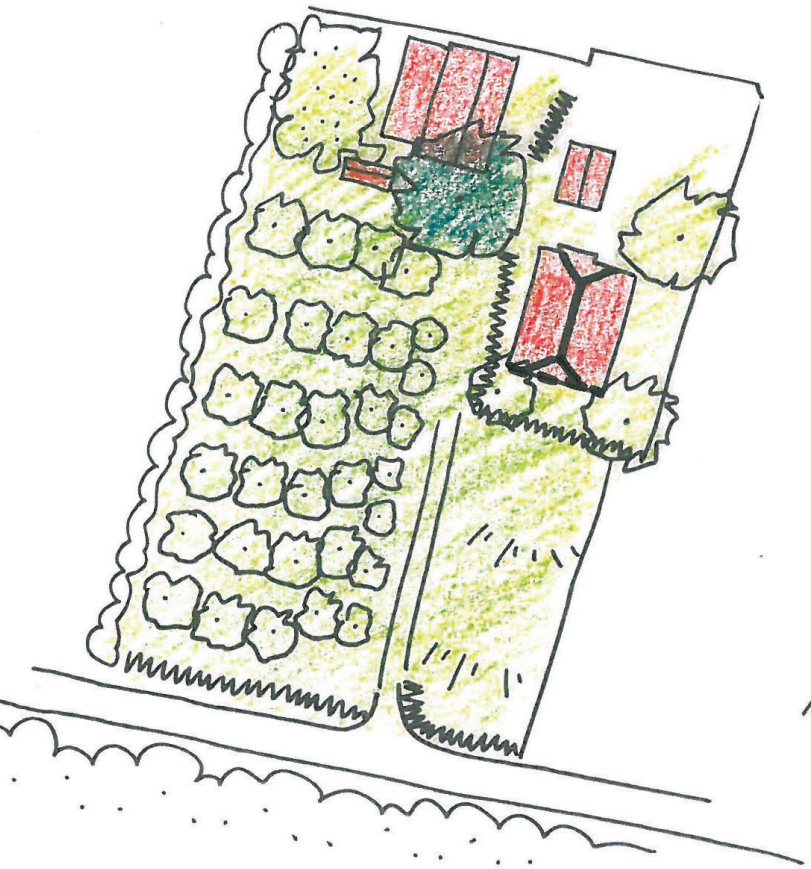


nabij de begraafplaats.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de heldere indeling in een voor- en achtererf, de eenvoud van het erf, een aanplant met bescheiden sier en grote nutstuin (fruit), een aanplant met hagen en enkele solitairen. Het erf heeft een streekeigen karakter. Waardevol is het ‘karrenspoor’ als toegang naar het erf.

Gebouwen
Waardevol zijn het hoofdvolume en het bijgebouw als ensemble. De positionering van de volumes ten opzichte van elkaar is eveneens van belang.
Het hoofdgebouw en het bakhuisje zijn ook als afzonderlijke elementen waardevol. Waardevolle elementen zijn de volumes van beide gebouwen, de gesloten dakvlakken van het bakhuisje en het linker en achterste dakvlak van het hoofdvolume, de detaillering van de voorgevel van het hoofdvolume.

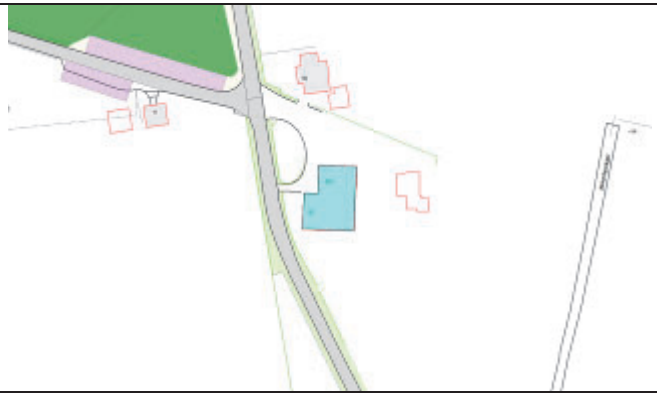




BERGKLOOSTERWEG 86

Langenholte en omgeving
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Bergkloosterweg 92 en A
O 01109
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

1883 jaartal op gevelsteen
'Bergklooster'

Het ensemble is gelegen aan Bergkloosterweg met de gelijknamige begraafplaats aan de overzijde van de weg. Vanaf de begraafplaats is duidelijk zicht op de voorgevels van de beide gebouwen.

Het ensemble is zeer besloten door de ligging in een bosrijke omgeving en de aanplant van een grote siertuin om de gebouwen.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume en een bijgebouw (zomerhuis) aan de noordzijde.





Het hoofdvolume staat met zijn voorgevel parallel en de nok haaks aan de straat. Het zomerhuis aan de noordzijde is iets meer naar achter gelegen ten opzicht van het hoofdvolume. Beide volumes zijn gericht op de dodenakker van de begraafplaats Bergklooster, die behoorde tot het Agnietenklooster.

Het erf is van de straat gescheiden door een lage haag. Een grote siertuin aan de noord- en zuidzijde van de boerderij en een groot bosperceel erachter. Het achtererf is zeer besloten, het zijerf deels open met grasvlakken, halfverharding en solitairen





van een bouwlaag en een zolder onder een zadeldak. Het dak is gedekt met donkere pannen met een klokkenstoel op de nok. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen. De voorgevel heeft een bijzondere architectuur met decoratieve elementen en een gevelsteen. De boerderij behoorde bij de begraafplaats, en de bewoner zal gezien de klok op het dak waarschijnlijk ook een rol hebben gespeeld bij het begraven.

Kenmerkende elementen zijn met name de redelijke gaafheid van het hoofdvolume in exterieur en materiaal, het gesloten dakvlak, de gevelindeling, de rijk gedetailleerde voorgevel met windveren en makelaar, gevelstenen, en de klokkenstoel op het dak.





Bijgebouwen
Het bijgebouw is eenvoudig van opzet met bakstenen gevels en donker e pannen op het zadeldak met wolfseind.

De voorzijde van het erf wordt begrensd met een lage haag van conifeer. In de voortuin staan sierstruiken als een taxus en een buxusbol. Op het zijerf een grote ceder. Aan de noordzijde enkele acacia's in de bosrand.

Het erf is geheel ingericht met een grote siertuin met grasvlakken, borders met struiken en vaste planten en solitairen.





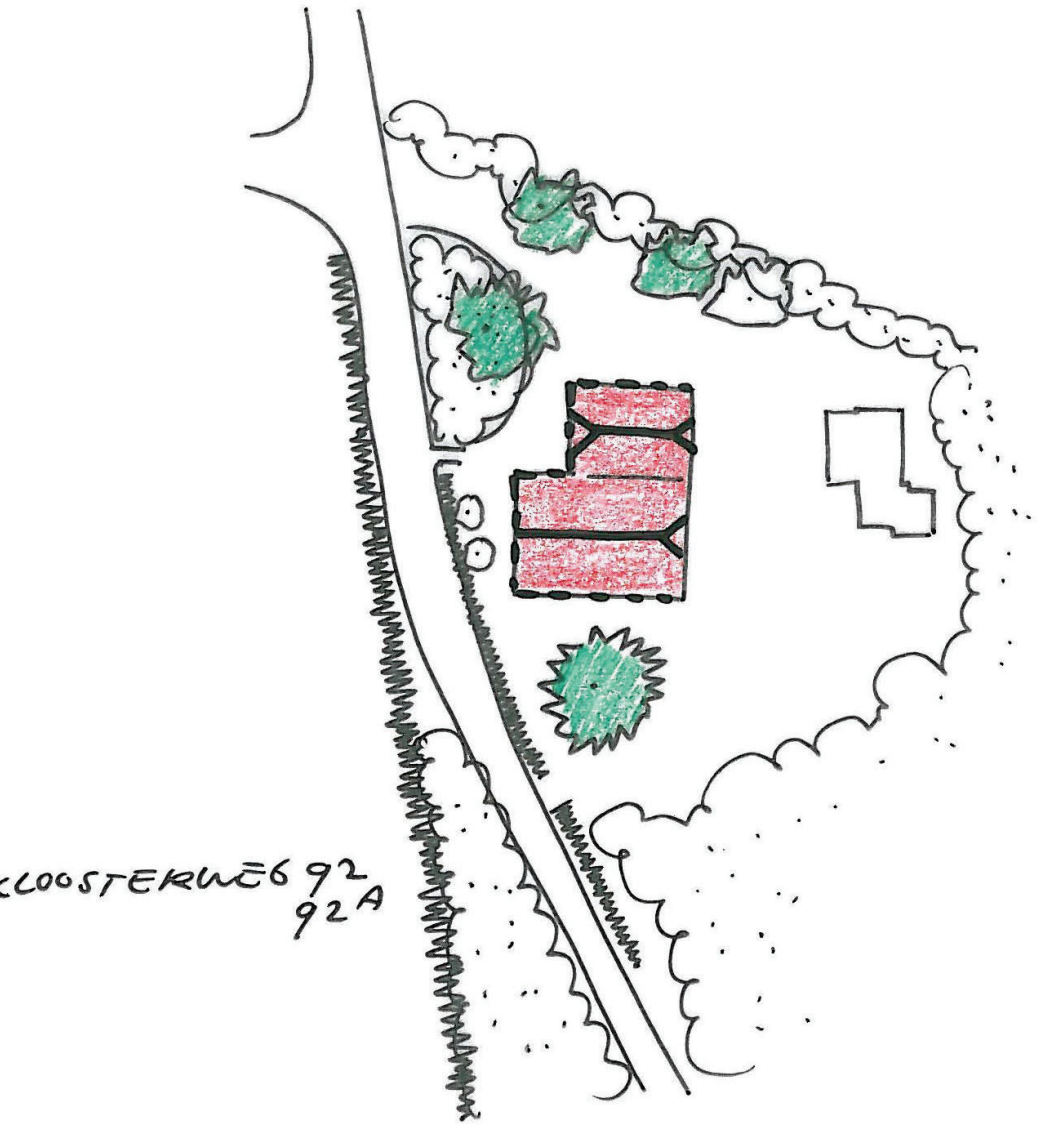


Landschap
Waardevol in relatie tot de begraafplaats en het omringende bos.

Erfensemble en erfstructuur
Het erfensemble heeft geen agrarische uitstraling. De inrichting is parkachtig en besloten.
Waardevol zijn de acacia's in de bosrand. Waardevol is de ceder in de parkaanleg.

Gebouwen
Waardevol zijn het hoofdvolume en het bijgebouw. De gebouwen zijn van belang als ensemble, en het hoofdgebouw ook als afzonderlijke elementen. De relatie met en de oriëntatie op begraafplaats Bergklooster is van belang.
De positionering van de twee volumes aan de weg en ten opzichte van elkaar zijn eveneens van belang.

Waardevolle elementen zijn de volumes van beide gebouwen, de gesloten dakvlakken van hoofdvolume, de gevels,


KLOOSTERWEG 92
92A

LANGEHOLTE EN OMGEVING
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Brinkhoekweg 1
T00129
Geen





2012
2013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het erf is zeer markant gelegen aan de dijk van het Zwarte water. De Noorderkolk ligt nabij. Het erf ligt solitair in het landschap, ingebed in een waterrijke, natuurlijke omgeving. Het erf ligt iets verhoogd.

Het erf bestaat uit een ensemble van een hoofdboerderij met drie bijgebouwen, haaks en parallel.

Het erf is door de verhoogde ligging goed zichtbaar vanaf de openbare weg. De voorzijde is vrij transparant. De achterzijde is meer besloten.

De beplanting is gevarieerd met hagen, struiken, losse bomen en een singel.





bescheiden siertuin met daaraan grenzend een grote omhaagde fruitgaard. Aan de zijde van de weg ook een fruitgaard en een kleinveeweide.

Op het zijerf staan enkele markante solitaire bomen.

Het erf heeft één toegang aan de achterzijde, tegen de dijk.





<u>Hoofdvolume</u>
T-boerderij met een bakstenen gevels en een samengesteld dak met wolfseinden en rode dakpannen.
De voorgevel heeft een sobere indeling met drie rechthoekige vensters en een dakkapel midden in het dakvlak. Deze zijgevel van het voorhuis is voorzien van een entree en twee staande vensters met luiken en rond, sierlijke ontlastingsbogen. Erboven een rond venster met sierrand en roosvormig ijzeren raam. Onder de witte dakrand twee kleinere staande vensters.
De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met de rechte baanderdeuren, en rechtgesloten stalvenster en staldeur aan weerszijden. Onder de dakrand een vierkant hooiluik met groene luiken. De deel is voorzien van een reeks stalvensters.





<u>Stenen schuur</u>
Rode bakstenen schuur met zadeldak gedekt met golfplaat. De achtergevel is ingedeeld met een rechthoekige gevelopeningen: een centrale baanderdeur met een staand stalvenster en een halfrond stalvenster en staldeur ter zijde . In de dakrand een hooiluik. Het metselwerk met vlechtwerk onder de dakrand vertoond bouwsporen.

<u>Kapschuur</u>
Kapschuur van betonblokken met golfplaten dekking, houten beschot in de topgevel en een

een gazon, struiken (buxus), losse bomen (eik en peer). Het voorerf is deels begrensd met een haag.

De forse fruitgaard bestaat uit hoogstam fruitbomen, jong en oud. De gaarde is aan de zuid- en oostzijde omhaagd met meidoorn. In de haag zijn enkele houten hekjes opgenomen. Aan de zijde van de weg staat in de fruitgaard een walnoot. In deze gaarde staat een lange waslijn.

Aan de westzijde wordt de gaarde begrensd door een singel met streekeigen bomen en struiken. Op de hoek een populier.

Op het achtererf bij de ingang staan een markante kastanje en eik. Nabij de schuur een kleine groep met streekeigen struiken.

Het achtererf is bestraat met betonplaten.

Bij deze toegang staat een eenvoudig ijzeren sierhek met de naam ‘Westerveld’. In de weide een eenvoudig houten weidehek.





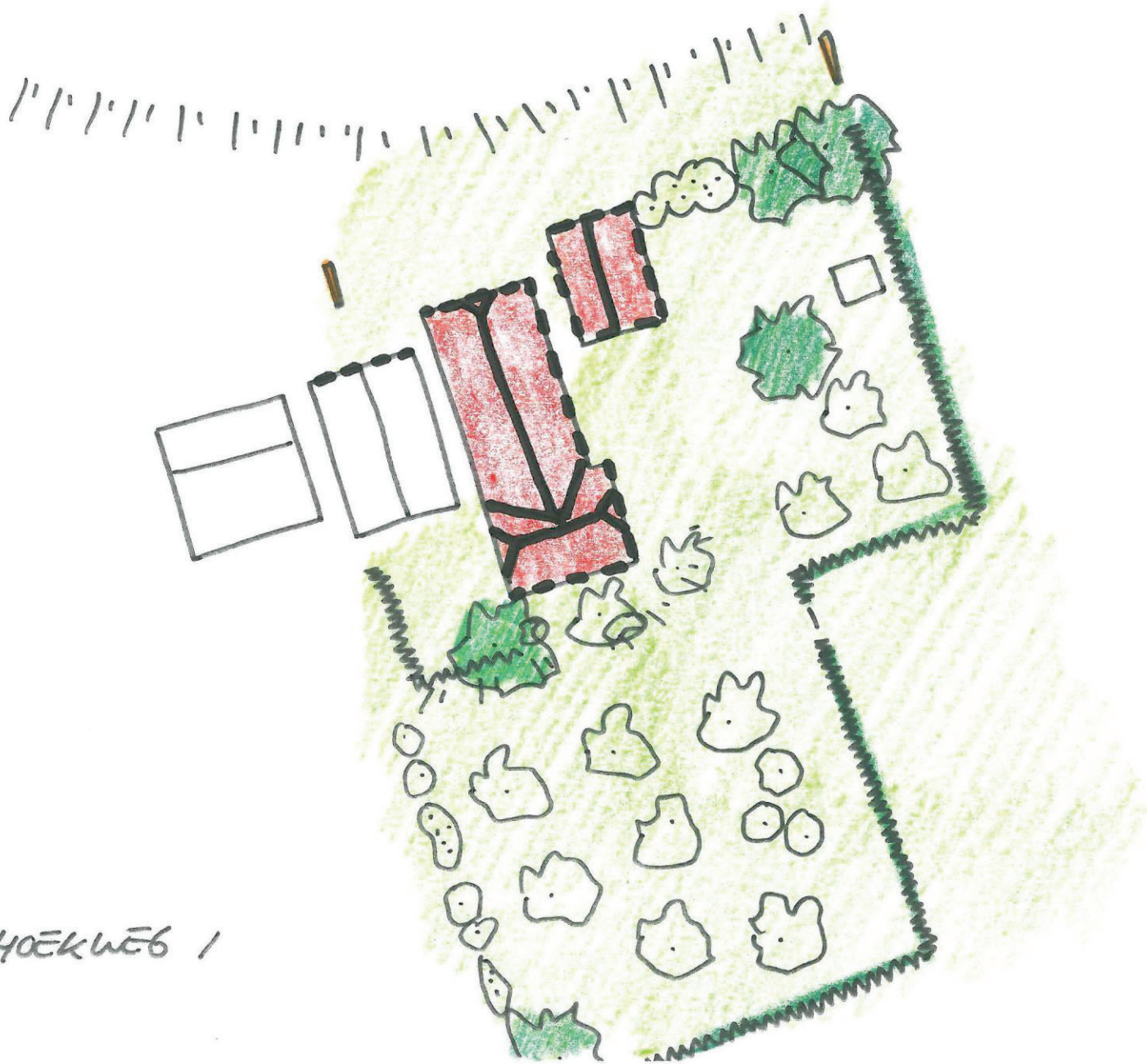
<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het erf in de stadsrand van Zwolle. Het erf is solitair gelegen, maar maakt deel uit van de nederzetting Langenholte.
Waardevol is de verhoogde ligging aan de dijk van het Zwarte Water nabij de Noorderkolk.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de heldere structuur in een voor- en achtererf, de eenvoud van de inrichting, de transparantie, het agrarische gebruik, het assortiment van beplanting. Het erf is streekeigen.
Waardevol is de meidoornhaag om de gaarde met de fruitbomen. Waardevol zijn de solitaire bomen als walnoot, eik, kastanje en populier.
Waardevol zijn de hekwerken van hout en ijzer.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw met schuren en hooiberg. Het hoofdgebouw, de stenen schuur, en de hooiberg zijn ook als afzonderlijke volumes waardevol. Als belangrijke elementen kunnen worden aangemerkt: de zichtbare gevels van het hoofdgebouw en het vrijwel gesloten dakvlak, de gevels van de hooiberg, de achtergevel van



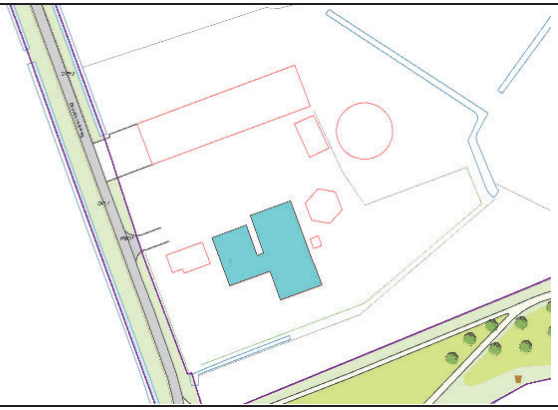




RINKHOEKWEG 1

LANGEHOLTE EN OMGEVING
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Brinkhoekweg 2
T 00116
Geen





2012 / 2013
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

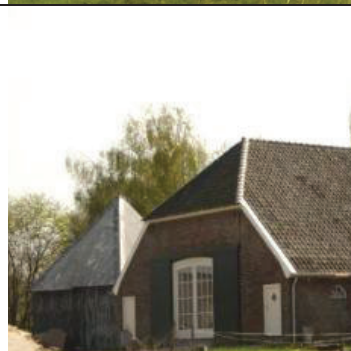
Het erf ligt markant op de overgang van stedelijk naar landelijk gebied aan de rand van de wijk de Aa-landen. Het water van de Wijde Aa ligt ten zuiden van het erf. Het Zwarte Water ligt nabij.
Het erf bestaat uit een hoofdboerderij met aangebouwde schuur, een klein houten schuur, een hooiberg, een bakhuis (of klein schuurtje), een kleine stenen schuur, een silo en een grote stenen schuur. Het voorerf is besloten door bomen, hagen en struiken. Het achtererf is vrij open. Alleen de noordzijde wordt begrensd door een rij met bomen. Het erf ligt iets verhoogd.





Het erf heeft een heldere en vrij oorspronkelijke indeling in een voor- en achter. Het voor- en zijerf bestaat uit een omhaagde sier- en nutstuin. Het voorerf is vrij besloten Het erf heeft drie toegangen aan de westzijde: een kleine toegang via een voetpad naar de boerderij, een toegang naar het (oude) achtererf en een toegang naar het achtererf (uitbreiding) met de grote schuur. Het achtererf bestaat uit veel verharding.





wolfseinden en gesmoorde pannen. De voorgevel is karakteristiek ingedeeld met vier staande vensters met luiken en een zoldervenster. Ook de achtergevel is karakteristiek ingedeeld met baanderdeuren.

Stenen schuur
De bakstenen schuur is aan de voorzijde ingericht als woonhuis met vensters. De indeling is nog vrij origineel, doch de rolluiken doen afbreuk aan het agrarische karakter.
De schuur is met een tussenlid verbonden met het hoofdgebouw.

Kapschuur
De kapschuur heeft houten gevels en constructie en een dakbedekking van golfplaat.

Hooiberg
De zeskantige hooiberg is bekleed met golfplaat.

Bakhuisje
Het stenen bakhuisje wordt gedekt met een zadeldak bedekt met een grijze pan en afgedekt met een witte windveer.

Schuren
De schuren op het achtererf zijn later toegevoegd, van steen met een dak van golfplaat.





Het voor- en zijerf wordt begrensd door een haag van beuk: een oude ‘golvende’ haag met een ‘beukenpoort’ naar de boerderij. Voor de voorgevel vier knotlindes (zuiden). Het voorerf bestaat uit een gazon met aan de randen een aanplant van sierstruiken en bomen als taxus, magnolia. Op het voorerf staat een beeldbepalende beuk. Aan de westzijde is het erf ingeplant met (jonge) fruitbomen. Aan de oostzijde bestaat de beplanting uit een menging van fruitbomen en sierstruiken. Aan deze zijde ook een berk en een jonge beuk.

Aan de noordzijde wordt het erf begrensd door een rij met populieren en enkele essen. Deze beplanting zorgt voor de inpassing van de grote veestal eb de kuilvoeropslag. Aan de oostzijde en westzijde ligt een sloot.





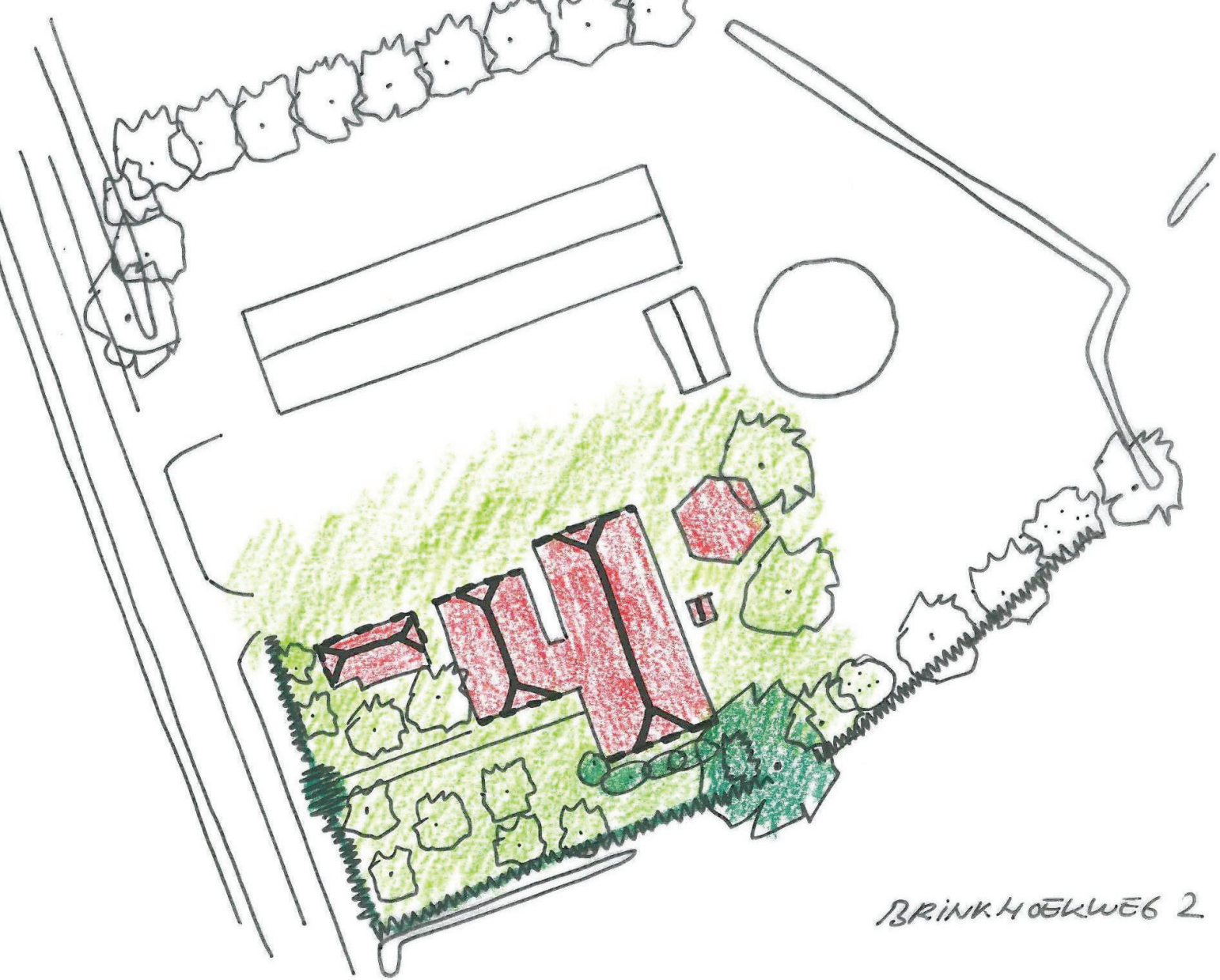
Landschap
Waardevol is de ligging van het erf op de overgang van de stad naar het buitengebied. Waardevol is de ligging in het landschap van Het Zwarte Water.

Erfensemble en erfstructuur
Het erf heeft een heldere, oorspronkelijke, indeling in een voor- en achtererf, een agrarische uitstraling en de beplanting is streekeigen. Dit is waardevol. Waardevol zijn de beukenhaag (met poort) op het voorerf, de knotlindes en de beuk.

Gebouwen
Waardevol is vooral het ensemble van de gebouwen op het voorerf. Het






BRINKHOEKWEG 2

Langeholte en omgeving
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Brinkhoekweg 4 en 6
T 00252 en 00251
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Onbekend, waarschijnlijk oudere boerderij (Buro2).

Het ensemble is iets verhoogd gelegen in een bocht aan de Brinkhoekweg. Het erfensemble maakt onderdeel uit van het cluster van erven in Langeholte.
Het erf is transparant van opzet. Voor- en achtererf zijn goed zichtbaar. De ligging in de bocht draagt bij aan de zichtbaarheid van het ensemble. De beplanting bestaat vooral uit (monumentale) eiken) en aan de zijde ene fruitgaarde.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume (een T-boerderij van allure), een zomerhuis, een stenen bakhuisje, vier houten schuren en een houten kippenhok. Achter bij het houten hek op het erf staat een open houten schuur met de nok haaks op de straat. Erachter staan twee nieuwe houten schuren met hun nok parallel aan de open schuur.



De boerderij ligt met de zijde en achterzijde aan de Brinkhoekweg. Parallel aan de boerderij staat een stenen schuur. De diverse bijgebouwen staan op het zij- en achtererf.

Het erf heeft een heldere structuur in voor- en achtererf. Een bescheiden siertuin aan de voorzijde. Onlangs is aan de zuidzijde van de boerderij een nieuwe siertuin aangelegd met een terras en bestrating.

Het erf heeft twee toegangen.





trasraam. Het dak met wolfseind van de deel is gedekt met riet. Het voorhuis
De boerderij is flink gewijzigd en uitgebreid met een aanbouw die het zicht op de zijgevel van het T-stuk grotendeels ontneemt. De deel heeft zijn agrarische functie verloren in is met gewijzigde gevelindeling en dakvlakken geschikt gemaakt als woning met een uitstraling van een landhuis.

<u>Bijgebouwen</u>
De schuur parallel aan de boerderij heeft bakstenen gevels en een met donkere pannen gedekt zadeldak met wolfseinden.

<u>Houten schuren</u>
De vier houten schuren op het erf hebben zwarte gepotdekselde gevels en een dekking van golfplaat. De grootste houten schuur heeft een gemetseld trasraam en enkele vensteropeningen.

<u>Kippenhok</u>
Het kippenhok heeft de vorm van een lage, gesloten kapschuur met houten gevels en donkere pannen op het dak. De grote ramen zijn verdeeld door roeden.

<u>Bakhuisje</u>
De bakstenen gevels van het bakhuisje zijn vernieuwd. De topgevels is voorzien van houten beschot. Het zadeldak is gedekt met donkere pannen en witte windveren en een makelaar.









Op het voorerf een bescheiden siertuin met enkele borders en veel gras. Markant is de rij met eiken als begrenzing van het voorerf.

Aan de zuidzijde van het erf ligt een fruitgaarde met hierin een kippenhok, begrensd door aan haag van beuk. Langs de boerderij een haag van laurier. Aan deze zijde een siertuin. Ook op het achtererf, in de bocht, staat een hoge haag van laurier.

Onlangs zijn nieuwe eiken aangeplant langs de nieuwe, tweede, toegang aan de noordzijde en op het achtererf. Aan deze zijde zijn ook nieuwe eenvoudige houten hekken en hekwerken geplaatst. De tweede toegang bestaat uit een halfverharding.

Een houten hek geeft ook toegang tot het achter- en zijerf aan de zuidzijde dat met klinkers betraat is.







open weidelandschap. Waardevol is het erf als onderdeel van het cluster van erven in de kern Langenholte. Dit erf is vrij monumentaal.

Erfensemble en erfstructuur

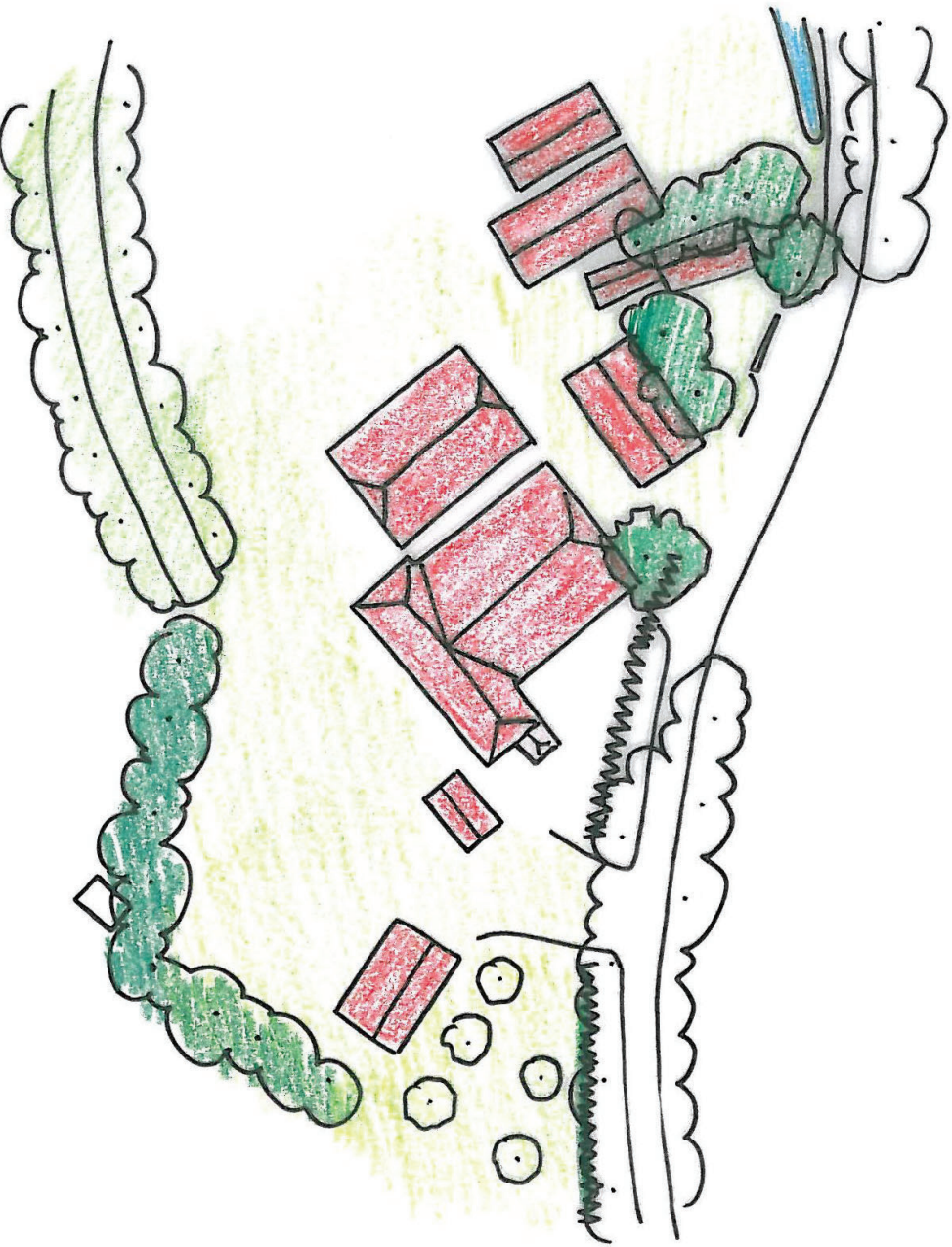
Waardevol is het ensemble van hoofd- en bijgebouwen. Vooral de verzameling van grote en kleine 'zwarte' bijgebouwen is bijzonder. Waardevol is de transparantie van het erf, de helder erfstructuur in een voor- en achtererf, de eenvoudige inrichting van het erf. Waardevol zijn de veelal monumentale eiken op het erf, in het gras. Waardevol is de fruitgaarde met beukenhaag en kippenhok. Waardevol is het agrarisch karakter van het erf.

De nieuwe invulling met jonge eiken en houten hekwerken aan de noordzijde van het erf past bij het karakter van hete erf. De transparantie is behouden.

Gebouwen

Waardevol is het ensemble en de positionering op het erf. Waardevol als losse elementen zijn het volume hoofdgebouw en alle afzonderlijke bijgebouwen.

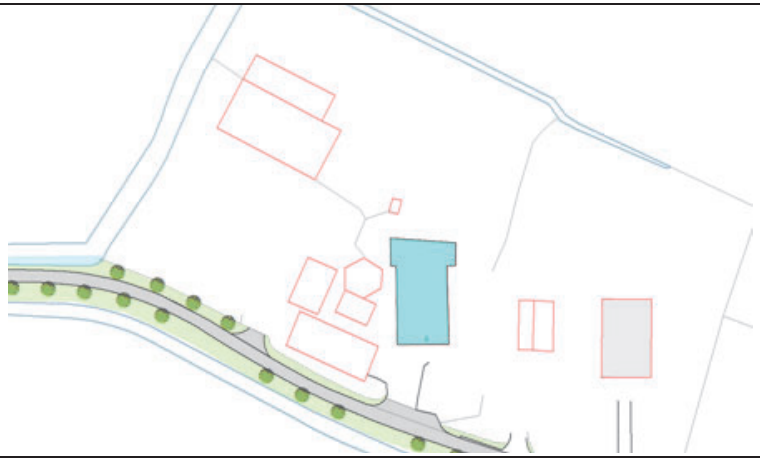




BRINKHOEKWEG
4 - 6

Langeholte en omgeving
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Brinkhoekweg 9
T 00075
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan Brinkhoekweg. Het ensemble maakt onderdeel uit van het cluster van erven van Langeholte. Het betreft het meest noordelijk gelegen erf, met zeer nabij de dijk van de Vecht.

De beplanting op het erf varieert in hoogte en bestaat uit een singel, losse bomen en hagen. Het erf is transparant van opzet en heeft een agrarisch karakter.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een bakhuis, stenen schuur, een houten schuur, een hooiberg en een nieuwe veestal. De veestal is los gelegen van de boerderij met bijgebouwen. De verhoogd ligging verstrekt de ‘losse’ ligging van deze stal.



de houten schuur parallel aan het hoofdvolume. De hooiberg staat aan de zijde van het hoofdvolume. Het ensemble van deze gebouwen vormt de kern van het erf, de nieuwe veestal is los gelegen.

Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. Voor de voorgevel een bescheiden, omhaagde siertuin en aan de zijde een fruitgaard omgeven door een singel.





<u>Hoofdvolume</u>
De T-boerderij heeft gevels van donkere bakstenen onder een samengesteld pannendak met gesmoorde pannen. Het voorhuis is slecht zichtbaar, het achterhuis met de gevel van de deel naar de straat heeft een karakteristieke indeling met baandeuren, stalramen en staldeuren en een hooiluik onder het wolfseind.

<u>Stenen schuur</u>
De schuur langs de straat heeft een langgerekte plattegrond, bakstenen gevels onder een zadeldak met wolfseinden dat gedekt is met donkere pannen. De achtergevel heeft een sobere indeling met een moderne baander deur en twee stalramen.

<u>Bakhuis</u>
Het bakhuisje is niet zichtbaar vanaf de straat.

<u>Houten schuur</u>
De schuur heeft gevels met zwarte houten delen en een zadeldak met gesmoorde pannen.

<u>Hooiberg</u>
De zeszijdige hooiberg heeft drie houten staanders en een dekking van golfplaat.

<u>Veestal</u>
De moderne, lange veestal heeft een langgerekte plattegrond, baksteen gevels met kleine vensters onder de dakrand en een flauw hellend zadeldak, met een smal zadeldak erachter.

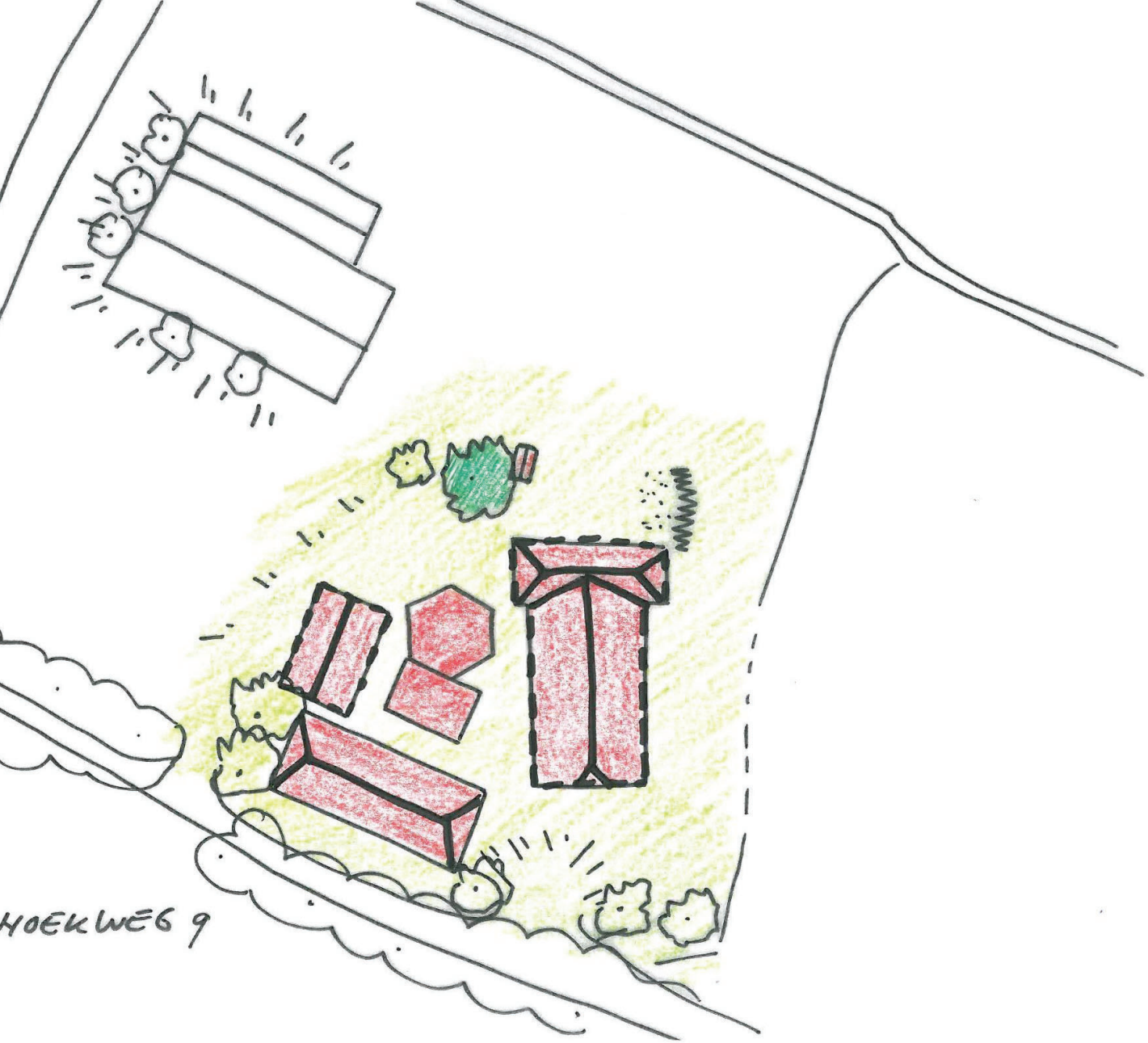




Voor de voorgevel een bescheiden siertuin omhaagd met een haag van liguster.

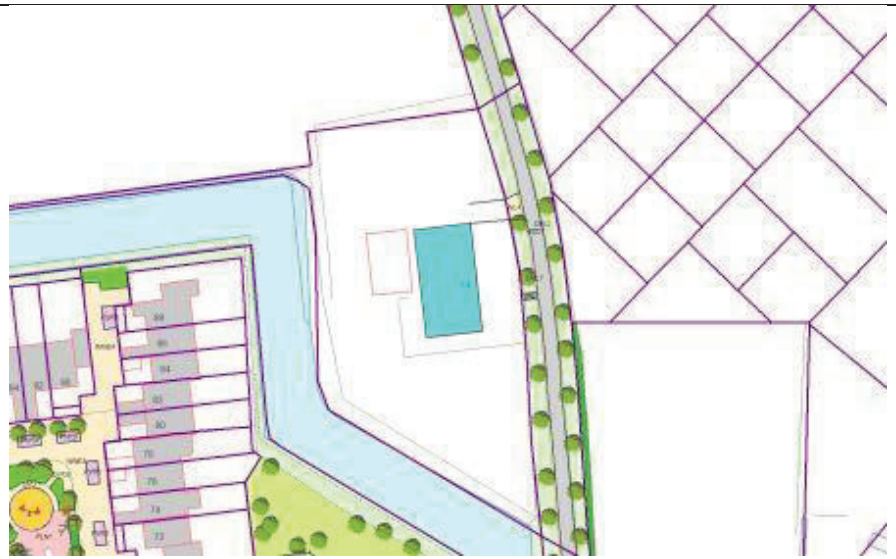
Langs de oostzijde van het erf een weide begrensd dor een singel met streekeigen beplanting. Op het achtererf

	Landschap Waardevol is de ligging in het landschap, als meest noordelijke erf, in de open weide, nabij de dijk van de Vecht. Waardevol is het erf als onderdeel van het cluster van erven van Langeholte. Waardevol is het agrarisch karakter. Erfensemble en erfstructuur Waardevol is de transparante opzet en de heldere erfstructuur in een voor- en achtererf met een bescheiden, omhaagde siertuin. Waardevol is de kastanje op het voorerf. De los geplaatste veestal doet afbreuk aan het ensemble en het landschap. Gebouwen Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw en diverse bijgebouwen, met name de T-boerderij, het bakhuisje, de hooiberg, de stenen schuur, en de houten schuur. Waardevol zijn het volume van de T-boerderij, het gesloten dakvlak en de gevels. Waardevol is ook het volume van de stenen en houten schuur en het gesloten dakvlak.		


HOEKWEG 9

LANGEHOLTE EN OMGEVING
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Brinkhoekweg 14
O 01296
Geen





2013
2013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Hoofdgebouw 1864 (muurankers)

Het erf ligt, iets verhoogd, markant op de overgang van stedelijk naar landelijk gebied aan de rand van de wijk de Aa-landen.

De westzijde van het erf wordt begrensd door een water. De ooszijde door de Brinkhoekweg met een laanbeplanting van eiken,

Het ensemble bestaat uit een hoofdgebouw met een schuur parallel en een kleine schuur haaks. De beplanting bestaat uit een losse boom en struik op het voorerf en een dichte singel met bomen en struiken aan de achterzijde.





een singel met struiken en bomen.

Het voorerf en zijerf bestaat uit een bescheiden siertuin.

De zijde van de weg is transparant. Het erf wordt begrensd door een eenvoudig houten en ijzeren hekwerk.

Het erf heeft één toegang aan de achterzijde.





<u>Hoofdvolume</u>
De langhuis boerderij heeft gevels van rode bakstenen boven een gecementeerde plint en onder een rietgedekt zadeldak met wolfseinden. De voorgevel is karakteristiek ingedeeld met twee staande vensters en de hoofdentree met ernaast een lager venster. Alle vensters in het woongedeelte zijn voorzien van luiken. De muurankers erboven vormen het jaartal 1864.
De lage zijgevel is voorzien van een vensters met luiken aan weerszijden van de deur. De deel heeft vier halfronde ijzeren stalramen.
De achtergevel is gerestaureerd en heeft nog zijn karakteristieke indeling met centrale baanderdeur, een stalraam aan weerszijden en een staldeur. Aangekapt in de dak is een hooiluik opgenomen. In het dakvlak zijn twee daklichten aangebracht.





<u>Stenen schuur</u>
De schuur heeft baksten gevels onder een zadeldak met rode pannen. De topgevels zijn voorzien van groen houten beschot. De achtergevels heeft twee staande stalramen links en rechts van de baanderdeur.

<u>Kippenschuur</u>
Houten kippenschuur met lessenaarsdak.

gebruik als speelweide met speeltoestellen.

Voor de voor- en zijgevel staat een markante knotlinde. Op de hoek een conifeer.

Het voorerf is met eenvoudige hekken en hekwerken van palen met draad en gaas ingedeeld in kleinere eenheden.

Vanaf de weg loopt een paadje naar de zijgevel, de ingang. Bij de ingang staat een klein buxushaagje.
Het zijerf is gescheiden van de weg door een eenvoudig houten hekwerk met hekje.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het erf op de overgang van de stad naar het buitengebied. Waardevol is het erf als onderdeel van de nederzetting Langenholte. Waardevol is de watergang waaraan het erf en de nieuwbouw is gelegen. Waardevol is de laan.

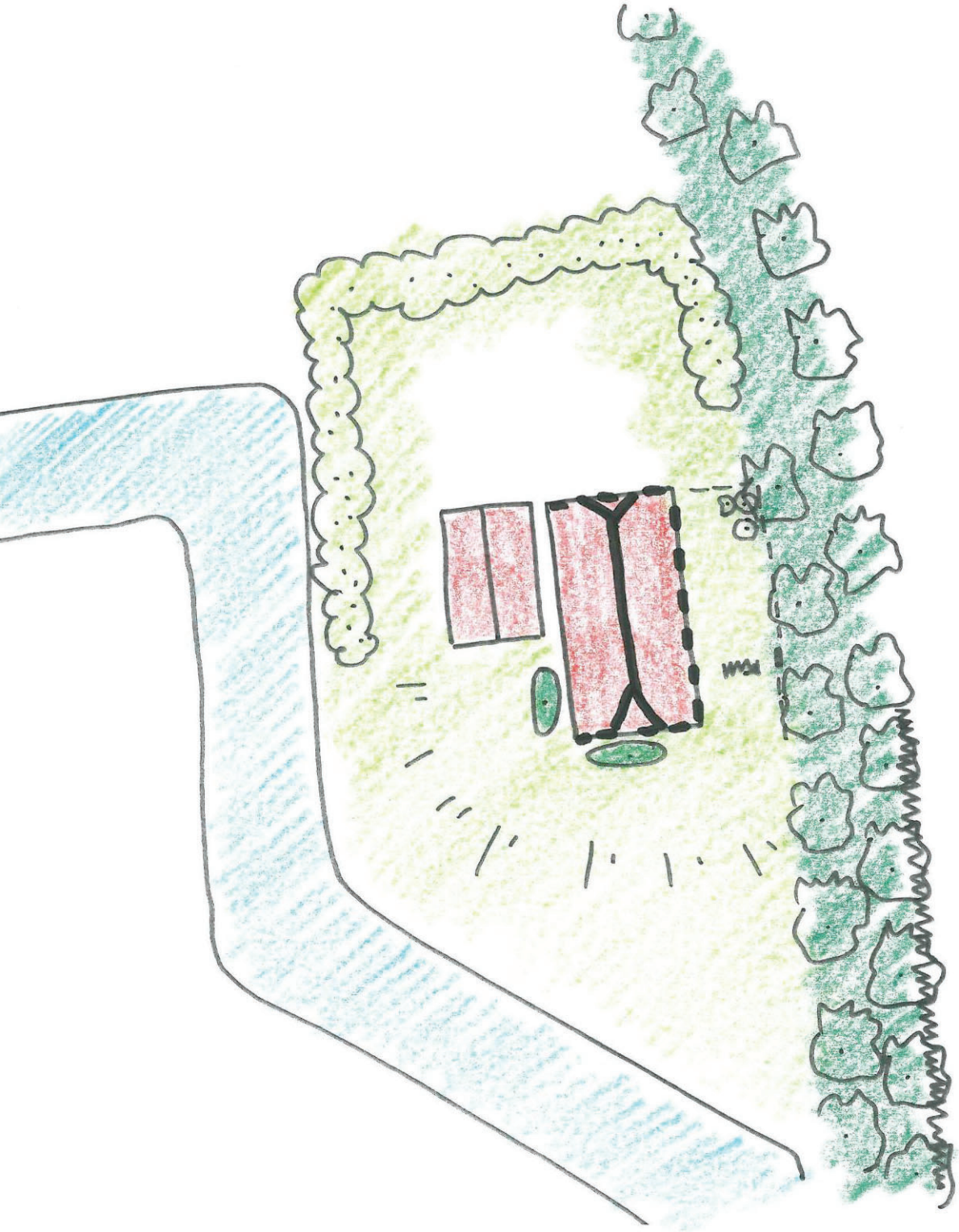
<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de heldere structuur in een voor- en achtererf, de transparantie, de agrarische sfeer, de eenvoud van de erfinrichting, het assortiment van beplanting en de type hekwerken. Het erf heeft een streekeigen uitstraling.
De veelheid aan losse (speel)objecten op het erf geeft een erf een rommelige indruk, dit doet afbreuk aan de kwaliteit van het erf.

Waardevol zijn de knotlindes voor de gevel.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het ensemble van de gebouwen. Het hoofdgebouw is ook als afzonderlijke volumes waardevol. Als belangrijke elementen kunnen worden aangemerkt: de karakteristieke materialisering, de voor- , zij en achtergevel van het hoofdgebouw en het vrijwel gesloten rieten dakvlak.







BRINKHOEKWEG 14

Langeholte en omgeving
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Brinkhoekweg 15
T 00074
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Onbekend, waarschijnlijk oudere boerderij (Buro2).

Het ensemble is verhoogd gelegen aan Brinkhoekweg nabij de vechtdijk.

Het erf is zeer besloten door de aanplant van een grote siertuin rond de boerderij en een singel aan de achterzijde. Alleen de kap van de boerderij is zichtbaar. Het erf heeft geen agrarisch karakter.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume en twee stenen schuren. De boerderij staat vrijwel parallel aan de weg.

Vanaf de Brinkhoekweg is een onverharde toegangsweg tot het achtererf.



Het hoofdvolume staat met de nok min of meer parallel aan de straat. De onverharde toegangsweg rijdt aan op de achtergevel.

Aan de zijde van het erf ligt een weide, omgeven door een haag van meidoorn.

Het erf zelf heeft een grote siertuin rondom. Voor de gevel een knotlinde.

De toegangsweg is een karrenspoor. Langs deze weg staan enkele middelstam fruitbomen. Het achtererf wordt begrensd door een singel met streekeigen soorten.

Een sierhek nabij de toegang.

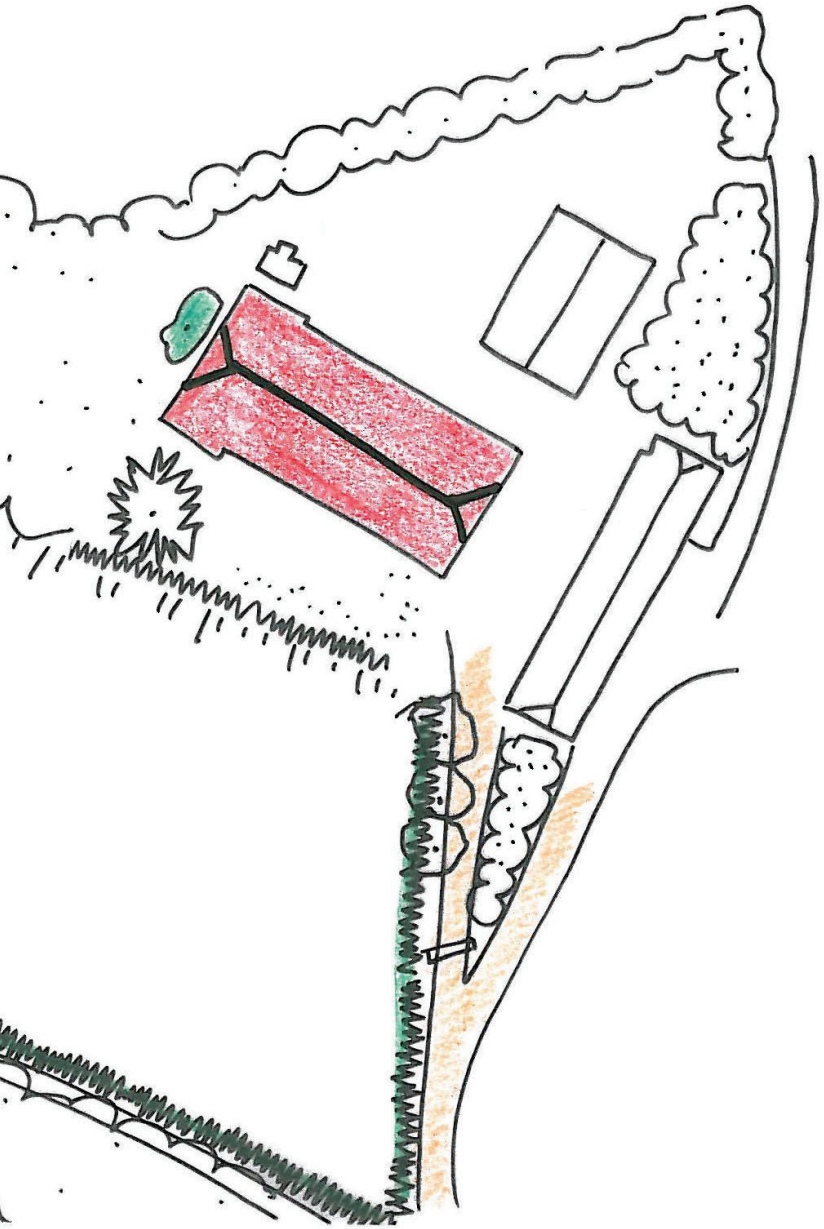


<u>Landschap</u>
De verhoogde ligging nabij de Vechtdijk is waardevol. Waardevol is het erf als onderdeel van het cluster van erven van Langeholte.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de haag van meidoorn om de weide.
Waardevol is de knotlinde voor de gevel en het karrenspoor als toegang tot het erf.

De erfinrichting doet afbreuk aan het agrarische karakter, door de parkachtige aanleg rond de boerderij en het besloten karakter.

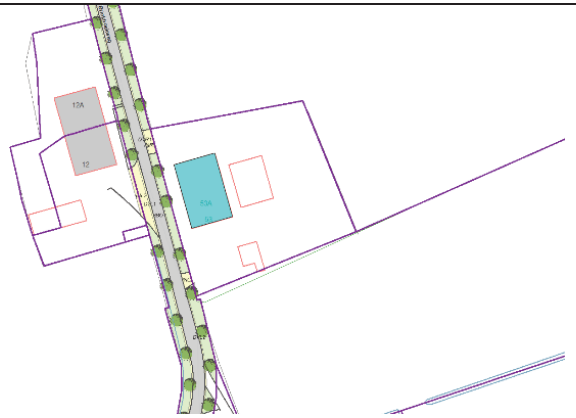
<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het hoofdvolume met de gesloten rieten kap.



BRINKHOEKWEG 15

LANGEHOLTE EN OMGEVING
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Brinkhoekweg 53-53a
T 00041
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het erf ligt aan de Brinkhoekweg nabij de agrarische kern Langeholte. De weg is aangeplant met een laan van eiken. Het erf is omgeven door weiden.

Het ensemble bestaat uit een boerderij met een stenen schuur en een kleine houten schuur. Het erf is aan de noordzijde (oorspronkelijke voorzijde) vrij transparant, de achterzijde is meer besloten.





weg. De voorzijde is op het noorden gericht. Bij de splitsing is de structuur en inrichting van het oorspronkelijke voorerf behouden. Het achtererf is ingericht als siertuin.





Hoofdvolume
De sobere boerderij is van het hallenhuistype met rode bakstenen gevels op een grijs geschilderde plint onder een zadeldak met wolfseinden en rode dakpannen en witte windveren.
De voorgevel kent een traditionele indeling met staande vensters op de begane grond en kleinere vierkante zoldervensters. De indeling achtergevel van de deel is nauwelijks gewijzigd, maar wel voorzien van glas. De zijgevel heeft nog een stalraampje en is verder voorzien van vierkante vensters.

Stenen schuur
De schuur heeft bakstenen gevels onder een zadeldak met wolfseinden en witte windveren en een dekking gesmoorde pannen.
De gevel

Houten schuur
De lage schuur achter op het erf heeft gevels van zwarte houten delen en een flauw hellend zadeldak.





Het oorspronkelijke voorerf is traditioneel en streekeigen ingericht met een bescheiden siertuin voor de gevel. Een pad met tegels, grint, losse sierstruiken en fruitbomen (middelstam). Omgeven door een hek met gaas en een ijzeren tuinhekje. Een waslijn van houten palen, op het erf een halfverharding, losse tegels en gras. Op de hoek een groep met essen. Het achtererf is ingericht met een siertuin omgeven met een haag van liguster, beuk en aan de oostzijde een schutting. Aan de oostzijde en zuidzijde een singel (met gedeeltelijk sierstruiken) en op het achtererf een eik en esdoorn(?). Op de hoek bij de toegang tot het erf een kastanje.





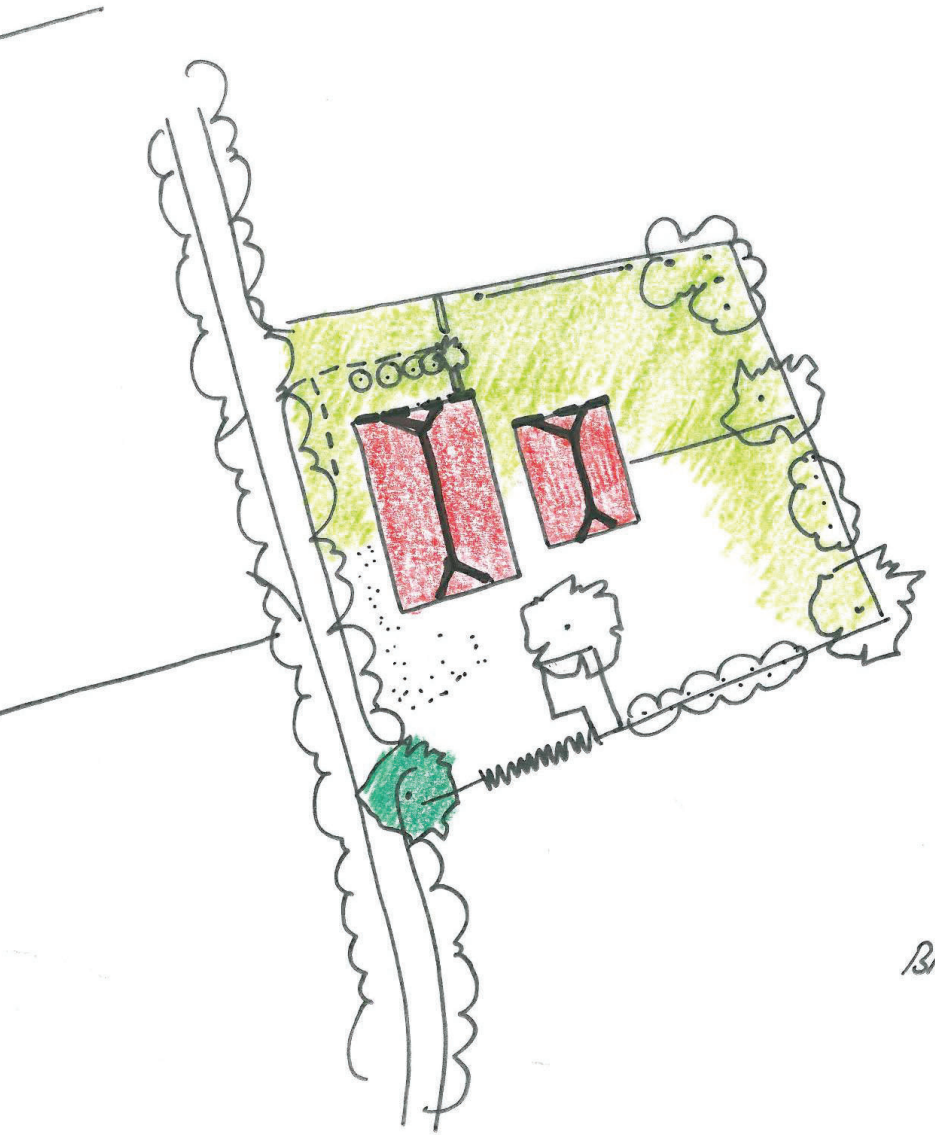
kern Langeholte, nabij de stadsrand. Waardevol is de eikenlaan waaraan het erf is gelegen.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is met name de noordzijde van het erf. Deze zijde is nog vrij oorspronkelijk qua erfstructuur en inrichting en daarmee streekeigen.

Gebouwen
Waardevol zijn het hoofdvolume, de stenen schuur als ensemble en als afzonderlijke volumes. Waardevolle elementen zijn de vrijwel gesloten dakvlakken van beide gebouwen, de voorgevel van het hoofdgebouw, de sobere agrarische uitstraling van de schuur aan deze zijde.







BRINKHOEKWEG 53
53A

LANGEHOLTE EN OMGEVING
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Brinkhoekweg 55
O 010319 en 01320
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

1863

Het erf ligt aan de Brinkhoekweg op de overgang van de villawijk Brinkhoek naar het buitengebied. De weg is aangeplant met een laan van eiken. Het erf is omgeven door weiden. Het erf is transparant van opzet. Het ensemble bestaat uit een boerderij met diverse bijgebouwen. Het erf ligt iets verhoogd.





westzijde. De T-boerderij staat met de voorzijde naar de weg. Op het achtererf staan haaks en parallel diverse schuren. Het erf heeft een heldere indeling in een voor- en achtererf. Het voorerf bestaat een omhaagde sier- en nutstuin. Ook de zijden van het erf worden begrensd door een haag. Het achtererf is vrij open. Op het erf staan enkele losse solitairen.





Hoofdvolume
De boerderij was van het hallenhuistype met rode bakstenen gevels onder een zadeldak met een wolfseind aan de achterzijde en een rood pannendak. De boerderij is volgens de gevelsteen in 1863 gebouwd maar later aan de noordelijke kant van de voorzijde uitgebreid met dezelfde materialen, maar kleinere vensters. De achtergevel heeft een traditionele indeling met baanderdeuren.

Stenen schuur
Deze schuur heeft rode bakstenen gevels en een zadeldak met rode pannen en wolfseinden.

Houten schuur
Haaks op deze gebouwen staan een lange houten schuur met een golfplaten dakdekking.

Stenen schuur
Achter beide boerderijen staat een bakstenen schuur met een zadeldak.

Hooiberg
De hooiberg heeft een rechthoekige plattegrond met een zadeldak en is bekleed met golfplaat, voorzien van vier houten staanders.

Kapschuur
De kapschuur is bekleed met golfplaat.

Keten
Op het terrein staan enkele keten of schuren van golfplaat met een halfrond dak.





beeldbepalende eik en op de andere hoek een groep met hazelaars en een berk. De zuidzijde wordt begrensd met een haag van esdoorn en haagbeuk. Aan deze zijde staat in het gras een solitaire kastanje. Op het voorerf, binnen de haag, fruitbomen en een walnoot. Het voorerf is ingericht als siertuin.





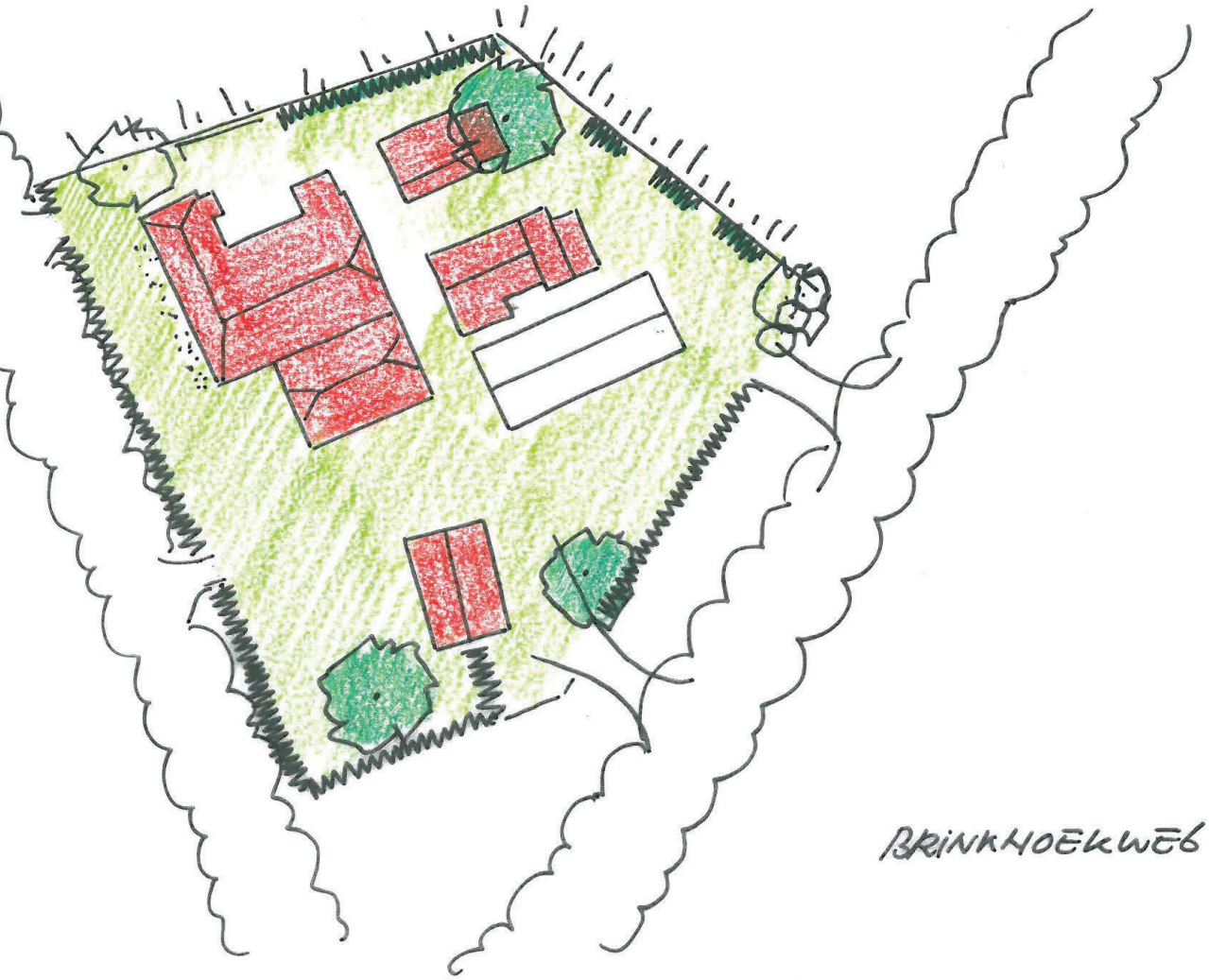
<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het erf op de overgang van de villawijk naar het buitengebied.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het agrarische karakter, de bescheiden siertuin met hagen en fruit, de vrij oorspronkelijke indeling in een voor- en achtererf. Het erf heeft een streekeigen karakter. Waardevol is de haag van meidoorn, de eik en de (nog jonge) kastanje.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is vooral het ensemble van hoofdgebouwen en de bijgebouwen op het achtererf. Waardevolle elementen zijn het volume en het materiaalgebruik van het hoofd- en bijgebouw en de achtergevels. De hooiberg is ook als los element waardevol.







BRINKHOEKWEG 55

ESTEMMINGSPLANGEBIED 3
Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg,
aersterveerweg, Zunnebeltweg)

aersterveerweg 4
01363
een





011
011
et Oversticht

e beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

nbekend

et ensemble is gelegen aan flauwe bocht in de aersterveerweg, op de hoek met de genietenbergweg.

et erf is ingericht met een siertuin (deels bosachtig).

et ensemble bestaat uit een hoofdvolume en drie jgebouwen achter op het erf.





oofdentree is ondergebracht, parallel aan de
gnietenbergweg.





oofdvolume

et huis is opgetrokken op een onregelmatige
attegrond met gevels van bakstenen met witte
peklagen onder een samengesteld zadeldak met
onkere pannen dat aan achterzijde lager doorloopt.
e voorgevel is voorzien van T-vormige vensters met
odwitte luiken op de begane grond en een
oldervenster met een halfrond bovenlicht. De
anenkammen boven de vensters zijn voorzien van
estuukte aanzet- en sluitstenen. De ruime
akoverstek is afgewerkt met decoratief en sierlijk
outwerk en wordt bekroont met een makelaar. Details
an de voorgevel, zoals de T-vensters met
anenkammen en speklagen terug komen in de
jgevels van het voorhuis. Het achterhuis heeft een
vellicht latere) bredere uitgebouwd met twee T-
ensters met luiken en twee vernieuwde stalramen, en
aan de zuidzijde voorzien van een haakse vleugel
et vierkante vensters, eveneens voorzien van luiken.



ijgebouwen

chter het hoofdhuis staat een open schuur met een
outen constructie en een zadeldak gedekt met
onkere pannen. Erachter twee kleine schuurtjes.





anaf de weg is zicht op de bebouwing. Aan de zijde an de toegang ligt grint.

ebouwing en erfinrichting vormen een mooi geheel.



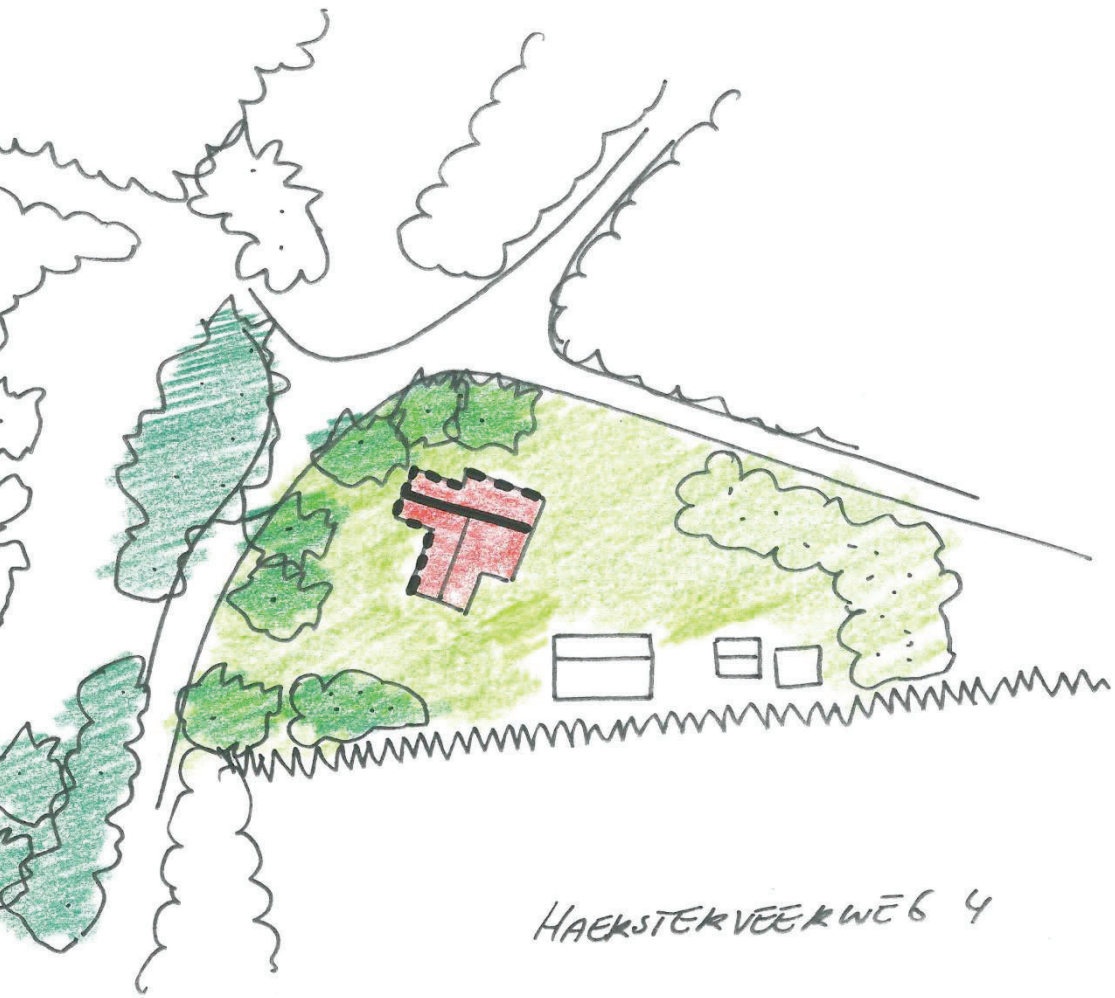
andschap
et erf is gelegen in een bosrijke omgeving op de euvelrug.

rfensemble en erfstructuur
e bebouwing en de inrichting van het erf vormen een ooi geheel. De sfeer is parkachtig, niet agrarisch en et streekeigen. Doch waardevol in de ndschappelijke setting.

ebouwen
Vaardevol als afzonderlijk element is het oofdgebouw, vanwege de architectonische kwaliteit n het hoofdvolume. Waardevolle elementen zijn de etaillering, de materialisatie, de gevels en de oofdvorm van de kap. Gezien de waardevolle sthetische kwaliteiten van de architectuur in clectische stijl en de ligging in het landschap zou het oofdgebouw in aanmerking kunnen komen als emeentelijk monument.







HAEKSTEKVEEKWEG 4

LANGEHOLTE EN OMGEVING
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Zunnebeltweg 6-8
T 00059 en 000060
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het erf is gelegen in de agrarische kern Langeholte. Het erf is omgeven door weiden, de Vecht is nabij gelegen. Het ensemble bestaat uit een boerderij met twee kleine bijgebouwen en een grote schuur.
Het voor en zij- erf is ingebed in losse bomen, hagen en struiken. Het achtererf is vrij open. De boerderij is gesplitst.





en op het achtererf twee losse schuren. De boerderij is omgeven met fruitbomen en losse bomen. Aan de zijde van het erf een grote houten schuur. De toegang wordt begeleidt door een haag en een singel. De grote schuur is ingeplant met een singel van eiken en diverse struiken.





Hoofdvolume
De T-boerderij is heeft bakstenen gevels en een samengesteld dak, gedekt met gesmoorde pannen. Het voorhuis is symmetrisch ingedeeld met twee staande vensters aan weerszijden van de hoofdingang. In het hoge dakvlak zijn twee dakkapellen opgenomen. Deze zuidelijke zijgevel is voorzien van een glazen serre op een bakstenen plint.

Stenen schuur
De bakstenen schuur met zadeldak met wolfseinden en gesmoorde pannen en witte windveren heeft zijn agrarische uiterlijk behouden. De voorgevel heeft een sobere indeling met smalle deur en twee kleine stalramen. Beide gebouwen zijn door een tussenlid met elkaar verbonden.

Kapschuur
De kapschuur aan de zijde van het erf is bedekt met golfplaat.

Houten schuur
De lage schuur heeft houten gevels en een golfplaten dakdekking.





Het erf heeft een heldere indeling in een voor- en achtererf. Het voorerf bestaat uit een bescheiden siertuin voor de gevel met fruitbomen, en enkele solitairen als kastanje en berk. Voor de zijgevel een oude en jonge knotlinde. Het voorerf wordt begrensd met een hekwerk van palen met gaas.

Op het achtererf enkele losse bomen in een rij en een singel nabij de schuur.

Het toegangspad is van aangestampte grond met een split/puin en wordt begeleid met een haag van meidoorn en een singel met struiken en bomen (streekeigen soorten als kers, meidoorn, berk, es).

De grote schuur is ingeplant met een rij met eiken. Voor deze schuur een fruitboom en rij met frambozen.

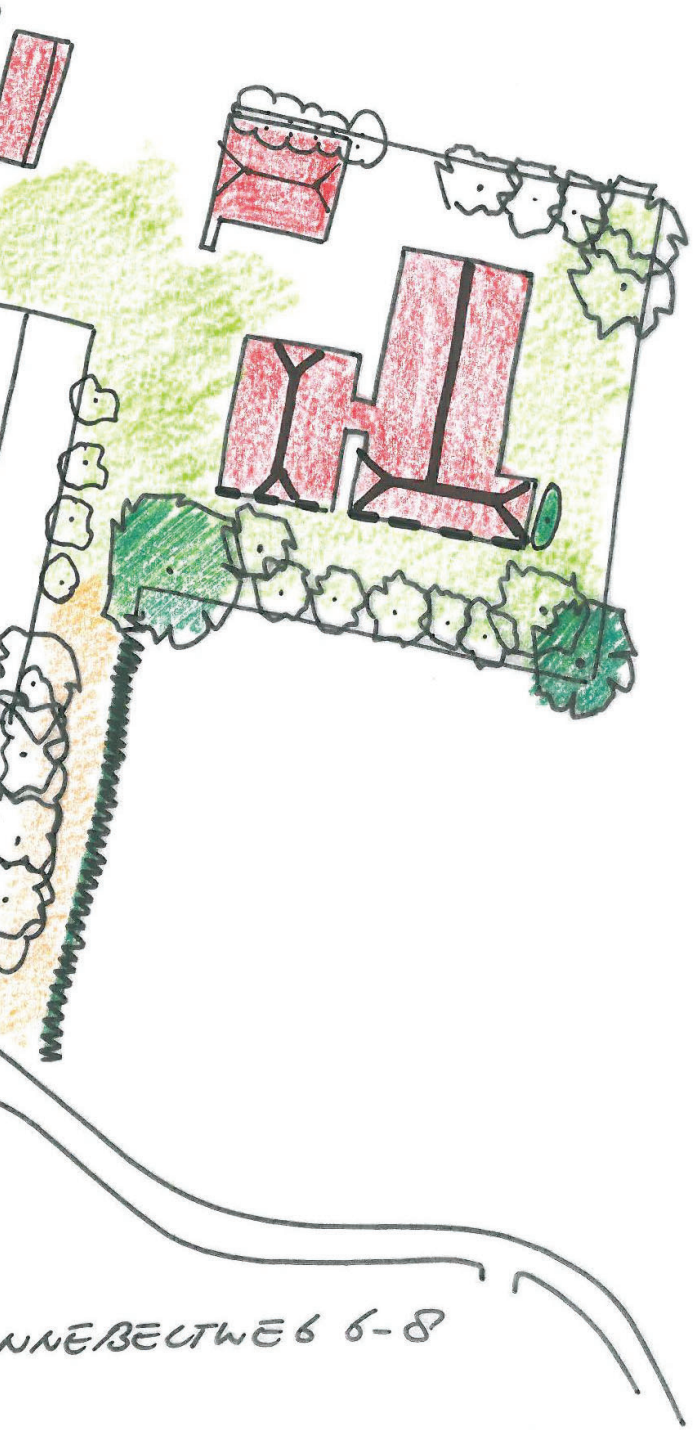


Vecht.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de heldere indeling in een voor- en achtererf, de eenvoud van het erf, een aanplant met bescheiden sier en nutstuin (fruit). Het erf heeft een streekeigen karakter. Waardevol is halfverharde pad als toegang naar het erf, de meidoornhaag langs het pad, de grote knotlinde voor de zijgevel.

Gebouwen
Waardevol zijn het ensemble van hoofd- en bijgebouwen. Het hoofdhuis met serre is ook waardevol als zelfstandig element met een sobere, maar evenwichtige architectuur. Waardevolle elementen zijn de voorgevels van het hoofd- en bakstenen bijgebouw, de dakkapellen en de verder vrijwel gesloten dakvlakken van beide gebouwen.




NNEBECTWE6 6-8

Langeholte en omgeving
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Zunnebeltweg 7
T 00288
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

1860, aldus eigenaar.
Waarschijnlijk oudere boerderij (Buro2)

Het ensemble is gelegen aan de Zunnebeltweg nabij de dijk van de Vecht. Het hoofdvolume is markant. Door de ligging in een bocht van de weg is de zijde van het erf goed zichtbaar.

De beplanting op het varieert in hoogte en bestaat uit losse bomen, een singel, hagen.

Het erf is vrij transparant van opzet en heeft een heldere structuur in een voor en achtererf. De voorzijde is door de omhaaqde siertuin meer besloten. Dit komt mede ook door de beplanting met bomen langs de weg aan de voorzijde van het erf.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume en vier bijgebouwen, waaronder een kippenhok, een kapschuur en een betonnen en een houten schuurtje, en een mestbak.



hun nok in min of meer deze zelfde richting. Op rij langs de noordoostelijke erfgrens liggen het kippenhok en beide houten schuren.

Langs de weg ligt de mestvaalt met erachter een lage schuur. Een onverhard pad geeft toegang tot de bijgebouwen erachter.

De boerderij is gericht met de voorzijde naar de Vecht.





<u>Hoofdvolume</u>
De boerderij is opgetrokken in rode bakstenen boven een gepleisterd trasraam. Het zadeldak met wolfseinden is gedekt met riet. Luik naar de zolder in de voorgevel.
Baanderdeuren aan de deelkant. De opzet van de boerderij en gevels zijn vrijwel, op een jaren vijftig raampartij in de zijgevel van het woongedeelte aan de straat.

Kenmerkend is de herkenbare indeling met een woongedeelte voor en een deel achter en de gave agrarische architectuur.

Interieur met originele tegelwanden (aldus de eigenaar die we gesproken hebben).

<u>Bijgebouwen</u>
Het schuurtje dicht langs de mestvaalt aan de wegzijde is opgetrokken met betonstenen en gedekt met golfplaat. De groen houten kapschuur is eveneens gedekt met golfplaat. Dat geldt ook voor het groen houten schuurtje tussen de kapschuur en het kippenhok. Het houten kippenhok heeft een pannen dekking en smalle horizontale ramen.





liguster, golvend geknipt. Hulsten in de voortuin, enkele fruitbomen op voorerf.

Weide aan de zijde van de boerderij, begrensd met een singel met streekeigen soorten van bomen en struiken. Ook in deze singel monumentale eiken.

Zes monumentale eiken langs de weg aan de voorzijde van het erf met daaronder een meidoornhaag (de weg is de toegangsweg voor erf Zunnebeltweg 9).

Het erf bestaat uit een halfverharding van aangestampte grond met split/grint en gras. Een paadje van grint voor de voorgevel.

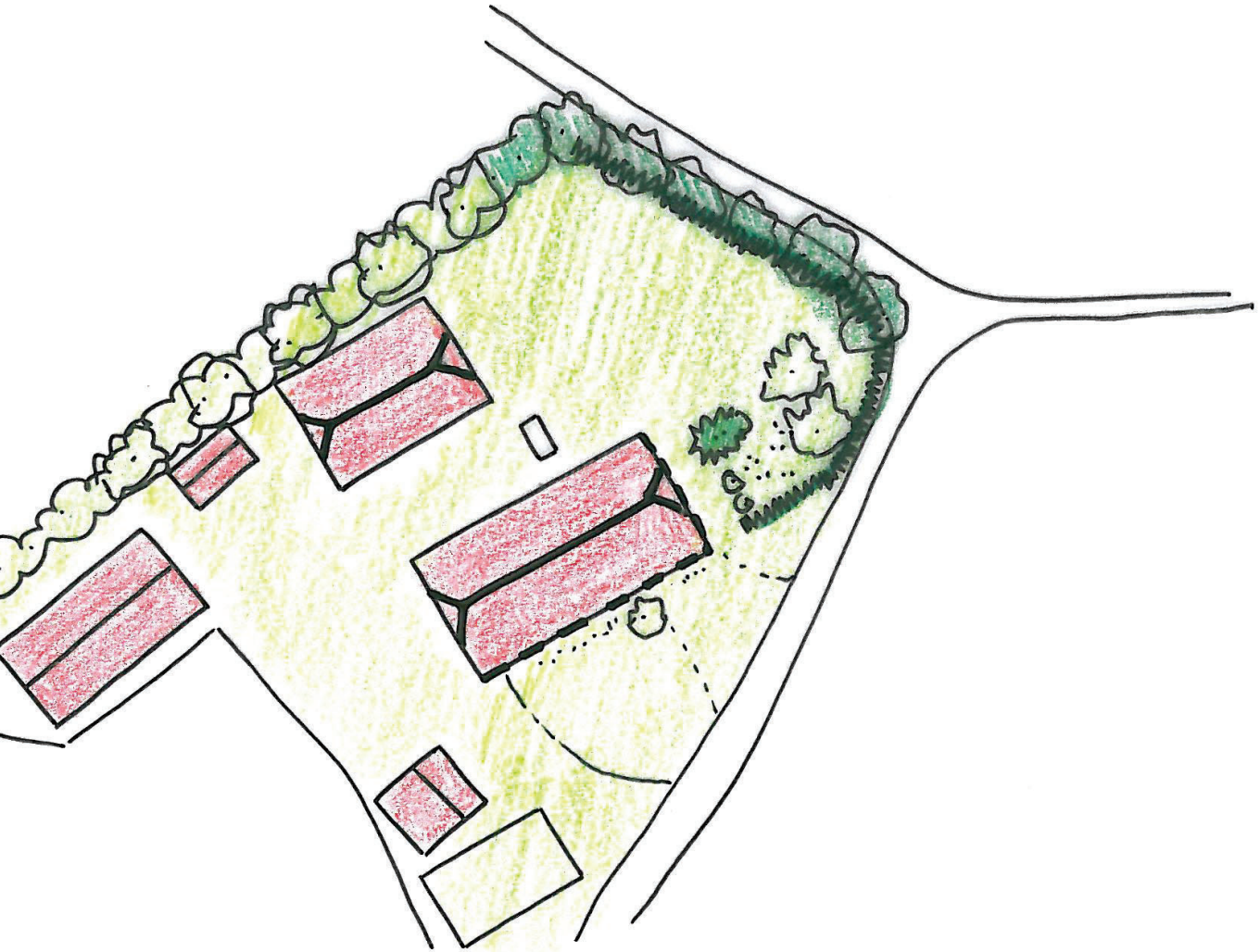




<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in het landschap nabij de dijk van de Vecht. Waardevol is het erf als onderdeel van het cluster van erven van Langeholte.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Het erf is zeer waardevol vanwege de gaafheid van het hoofdvolume, de gave erfstructuur, de gave erfinrichting en het agrarische karakter. Bijzonder gaaf is de inrichting van het voorerf met een siertuin met struiken (o.a hulsten en hortensia's) en vaste planten, omhaagd met een golvende haag van liguster en meidoorn.

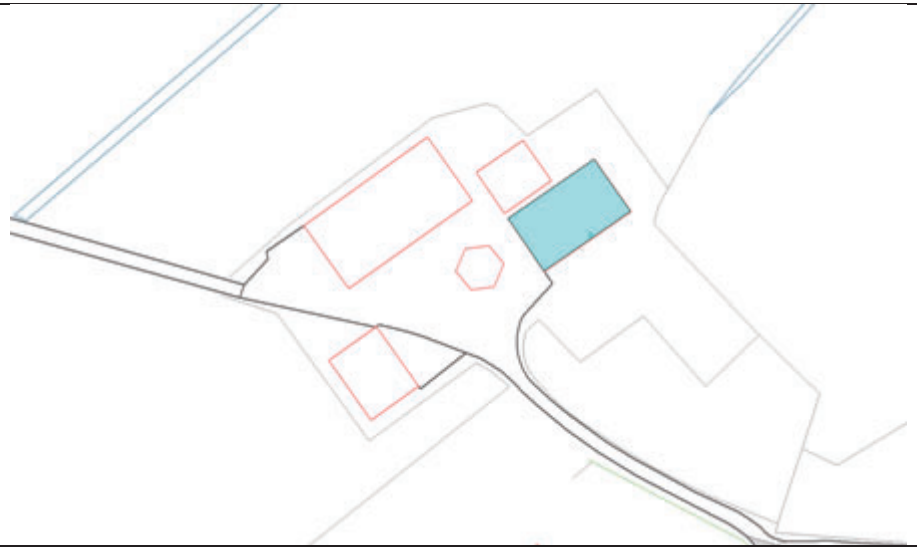
<u>Gebouwen</u>
Waardevol is vooral de boerderij vanwege de vrijwel originele opzet en sobere agrarische architectuur, de detaillering en materialisering. Waardevolle elementen zijn de gevels en het vrijwel gesloten rieten dak. Dit geld ook voor de achtergelegen schuur. Waardevol is verder het ensemble van het hoofdgebouw met de bijgebouwen achter langs de erfgrens.



ZONNEBEEKWEG 7

Langeholte en omgeving
(Agnietenbergweg, Bergkloosterweg, Brinkhoekweg, Haersterveerweg, Zunnebeltweg)

Zunnebeltweg 9
T 00268 en 00267
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Onbekend, waarschijnlijk oudere boerderij (Buro2).

Het ensemble is markant, iets verhoogd, gelegen aan de Zunnebeltweg nabij de dijk van de Vecht. Het erf is omgeven door open weide. Vermoedelijk liep de Zunnebeltweg eerder als openbare weg door over de achterzijde van het erf. Doorgang is nu niet meer mogelijk.

De beplanting op het varieert in hoogte en bestaat uit losse bomen, een singel en hagen. Het erf is transparant van opzet.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met stenen schuur, kapschuur, veestal, kleine houten schuur en een hooiberg.

Het erf heeft twee toegangen.



de voorgevel gericht op de dijk. Voor de deel staat een hooiberg. Achter het hoofdgebouw staat een stenen bijgebouw. Tegen de erfgrens staat een grote schuur. Naast de toegangsweg staat een klein houten schuurtje.





<u>Hoofdvolume</u>
De boerderij van het hallenhuistype t bakstenen gevels en een zadeldak met wolfseinden heeft een dekking met donkere pannen. De voorgevel is karakteristiek ingedeeld met vier staande vensters met luiken op de begane grond en twee liggende zoldervensters onder de dakrand.

<u>Schuur</u>
De stenen schuur erachter heeft een min of meer vierkante plattegrond, gevels van bakstenen en een zadeldak met wolfseinden en een pannen dekking.

<u>Hooiberg</u>
De hooiberg is bekleed met houten beschot.

<u>Houten schuurtje</u>
Het kleine schuurtje heeft met groen geschilderd houten gevels met verticale delen in de topgevel en een zadeldak dat gedekt is met rode pannen en afgewerkt met witte windveren.

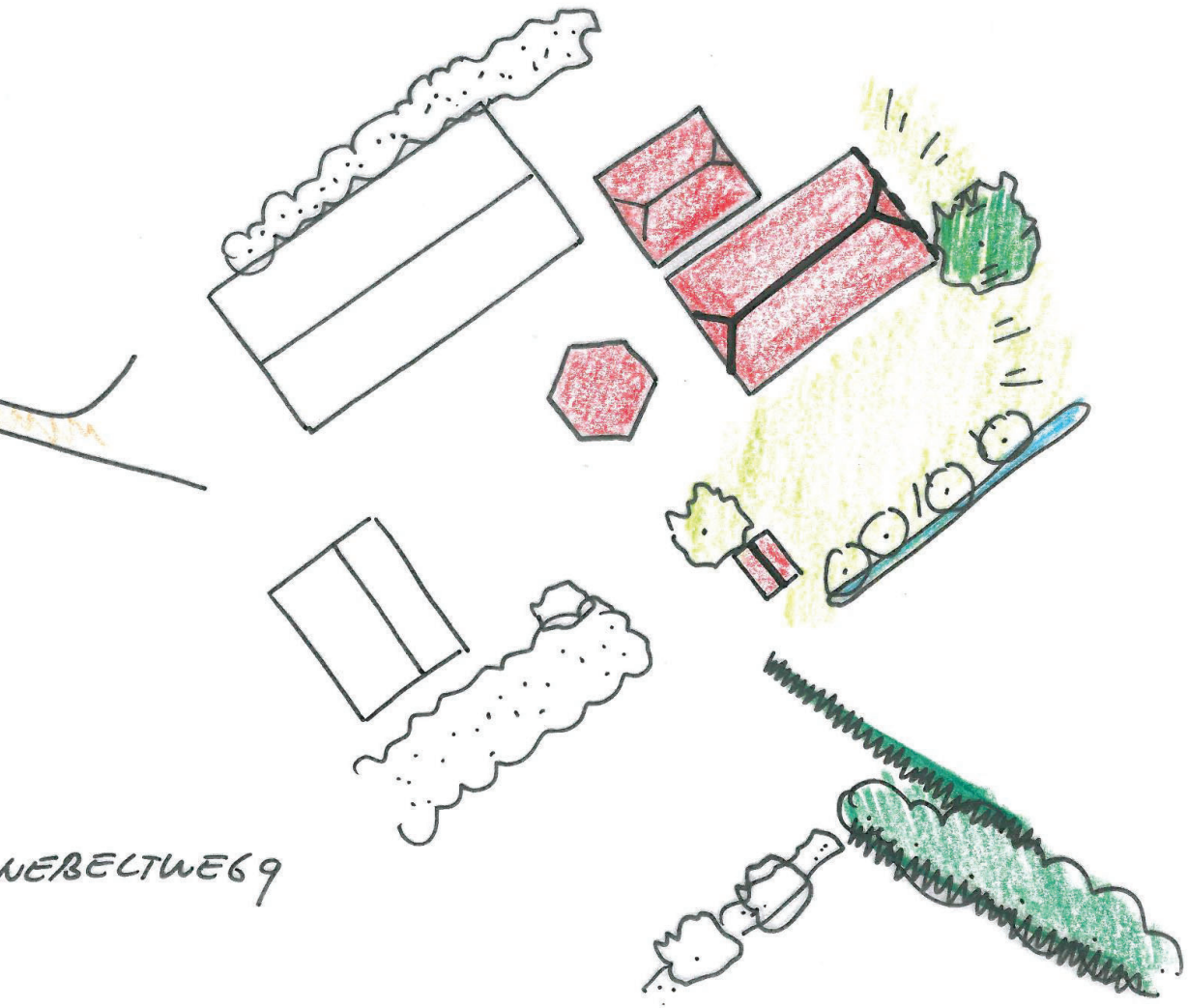


De noordzijde van het erf wordt begrensd met een singel langs de veestal. Het voorerf is ingericht met een bescheiden siertuin. Op het voorerf staat een prieel. Nabij de voorgevel een linde.

Het zijerf wordt begrensd door een sloot met vier knotwilgen. Nabij de kapschuur een groep met laurierstruiken. Nabij het houten schuurtje een es.

Vanaf de Brinkhoekweg is het erf bereikbaar

	noordoostelijke rand van het cluster Langeholte. Waardevol is het agrarisch karakter. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is het ensemble van hoofd en bijgebouwen, de transparantie van het erf en de heldere erfstructuur. Waardevol is de linde bij de voorgevel, het karrenspoor vanaf de Brinkhoekweg, de toegangsweg met monumentale eiken en een haag van meidoorn en esdoorn vanaf de Zunnebeltweg. <u>Gebouwen</u> Waardevol als losse elementen zijn het schuurtje, de hooiberg, het hoofdvolume en de stenen schuur. Karakteristieke en waardevolle elementen zijn de volumes, de vrijwel gesloten dakvlakken en de voorgevel van het hoofdgebouw.		


NEBELTWE69

Deelgebied 4 - Windesheim e.o.

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Aalvangersweg 2
U 00372
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Aalvangersweg in het Zuthemerbroek. Het lanschap is open en bestaat uit weiden (komgebied).

De beplanting op het erf is gevarieerd en bestaat uit losse bomen, bomenrijen, singels, hagen. Aan de weg is het erf vrij besloten.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met aangebouwde schuur met diverse bijgebouwen.

Het erf ligt aan de voorzijde iets verhoogd in het landschap.



straat. Op het achtererf staan een hooiberg en twee kleine schuren. Parallel aan de boerderij een grote schuur met erachter haaks erop een tweede grote schuur.

Het voorerf is ingericht als siertuin, het zij- en achtererf als nutstuin.

Het erf heeft twee verharde toegangen vanaf de Aalvangersweg.





<u>Hoofdvolume met aangebouwde schuur</u>
De langhuisboerderij heeft bakstenen gevels onder een zadeldak met donkere pannen en wolfseinden. De symmetrisch en traditioneel ingedeelde voorgevel heeft gekoppelde vensters met ramen met luiken en bovenlichten en een gekoppeld zoldervensters.
De vensters in de zijgevels zijn ook voorzien van luiken.
De schuur is met een tussenlid verbonden. De bakstenen gevels onder een met pannen gedekt zadeldak. De gevels zijn voorzien van kleine vensters met tralies of luiken.

<u>Hooiberg</u>
De zeskantige hooiberg heeft een rietgedekte kap en drie betonnen stijlen.

<u>Kleine kapschuur</u>
Deze kapschuur heeft een golfplaten dekking. De kleine schuur hierachter is niet zichtbaar.

<u>Grote kapschuur</u>
Grote houten schuur met een golfplaten dak. Dwars hierop een aangebouwde jongere schuur met eveneens een golfplaten dak.





meidoorn en hulst. Op het voorerf staan twee rode beuken en een treurwilg.
Aan de zijde bij de boerderij een haag van beuk (met beukenpoort), borders met vaste planten, een singel ene rij met fruitbomen. Op het achtererf langs de perceelsgrens knotwilgen langs de sloot.

Op het zijerf bij de tweede ingang rondom het mestbassin een aanplant van een erfbosje, knotwilgen, kersenboom en diverse fruitbomen. Op het erf is veel streekeigen beplanting toegepast.

De toegang nabij de boerderij heeft een verharding van klinkers, de toegang op het zijerf heeft een verharding van beton.

Langs de weg en langs het erf liggen sloten, deels aangeplant met knotwilgen.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging op de overgang van het meer besloten zandgebeid naar het open komgebied. Waardevol is het patroon van sloten met de knotwilgen erlangs.

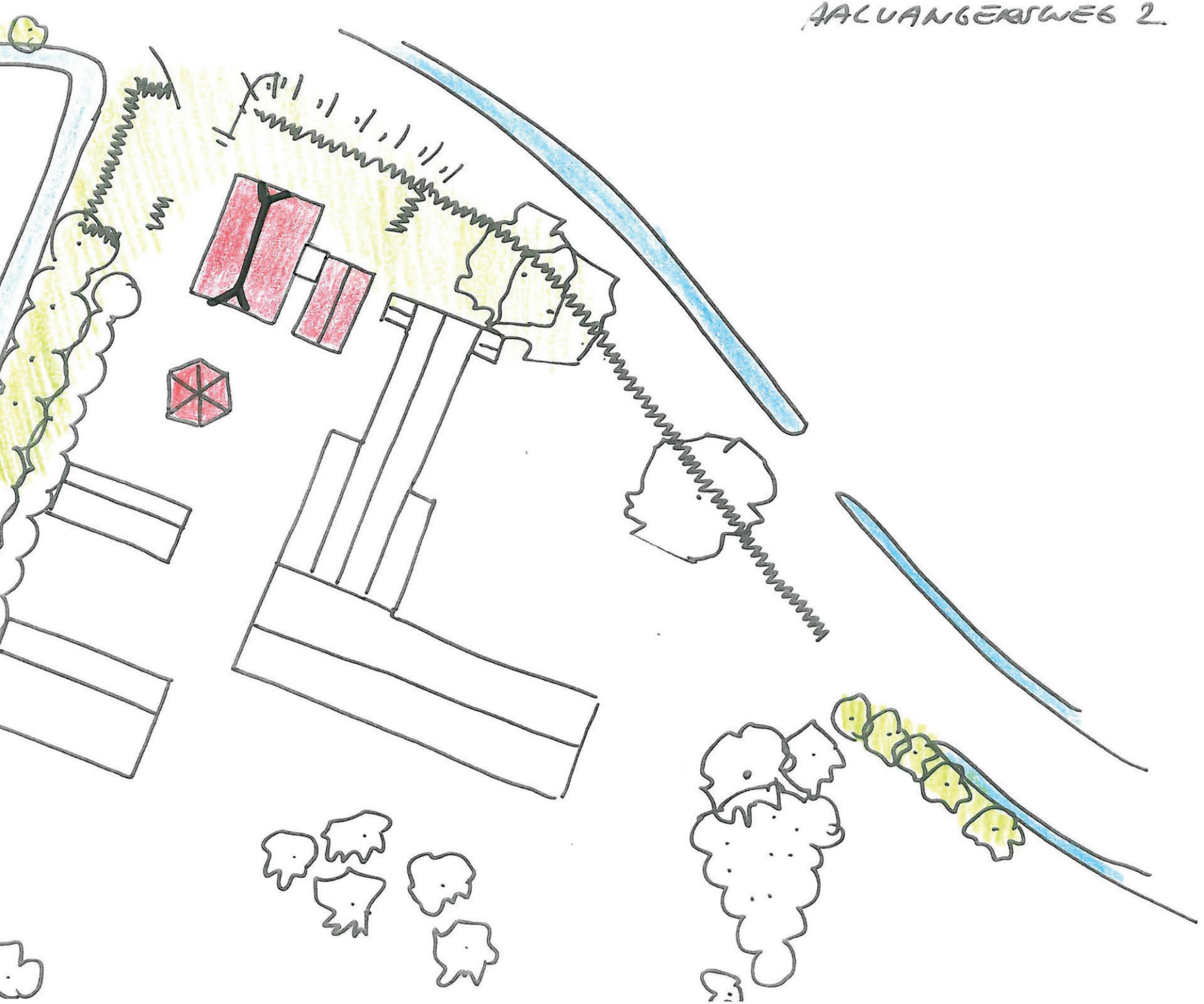
<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Het erf heeft een agrarische uitstraling en heeft een heldere indeling in voor- en achter. Op het erf is veel streekeigen plantmateriaal toegepast. Dit is waardevol.
De rode beuken zijn vrij dominant en van oorsprong niet veel voorkomend in dit komgebied. Zij geven aan het erf een chique uitstraling die afbreuk doet aan de streekeigenheid.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol als ensemble zijn het hoofdvolume met stenen schuur en hooiberg en de schuur achter het hoofdvolume. Als afzonderlijk elementen zijn vooral de hooiberg, het volume van de boerderij met gesloten dakvlak, en het wederopbouw schuurtje van belang.





AALVANGERSWEG 2.



OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Bergweg 46
U 00648
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Bergweg ten noorden van Windesheim.

De weg wordt begeleid door een rij knotwilgen langs een sloot. Het landschap is open. Hoge bomen ontbreken vanwege de biotoop van de Windesheimer molen.

Het ensemble bestaat uit een boerderij met een schuur. Het erf is vrij besloten door opgaande beplanting van (forse)bomen, hagen en struikgroepen.





voor- en achtererf staan enkele beeldbepalende solitairen.

Het erf heeft één toegang vanaf de Bergweg.

Hoofdvolume

De T-boerderij met bakstenen gevels en een samengesteld dak met een donkere pannendekking. Het voorhuis heeft hoge verticale vensters. Enkele vensters zijn voorzien van houten luiken. De deel is aan linker (noordwestelijke) zijde verbreed en de indeling is aangepast. In het dak is een aantal moderne daklichten aangebracht.





Houten schuur

De groen geschilderde schuur is opgetrokken met horizontale houten delen onder een golfplaten dak, met een kleine uitbouw aan de noordoostelijke zijgevel en twee kleine liggende vensters in de achtergevel. Onder de overstek aan de voorzijde en in de zijgevel vierkante vensters met houten kozijnen en roedenverdeling.

Het voorerf is ingericht als siertuin met daarin enkele beeldbepalende solitairen zoals rode beuk en walnoot. Op het voorerf staat ook een jonge solitair. Het achtererf is ingericht als nutstuin met een door beuk omhaagde fruitgaarde en moestuin. Op het achtererf staat een tamme kastanje.

De toegang bestaat uit een verharding van klinkers.





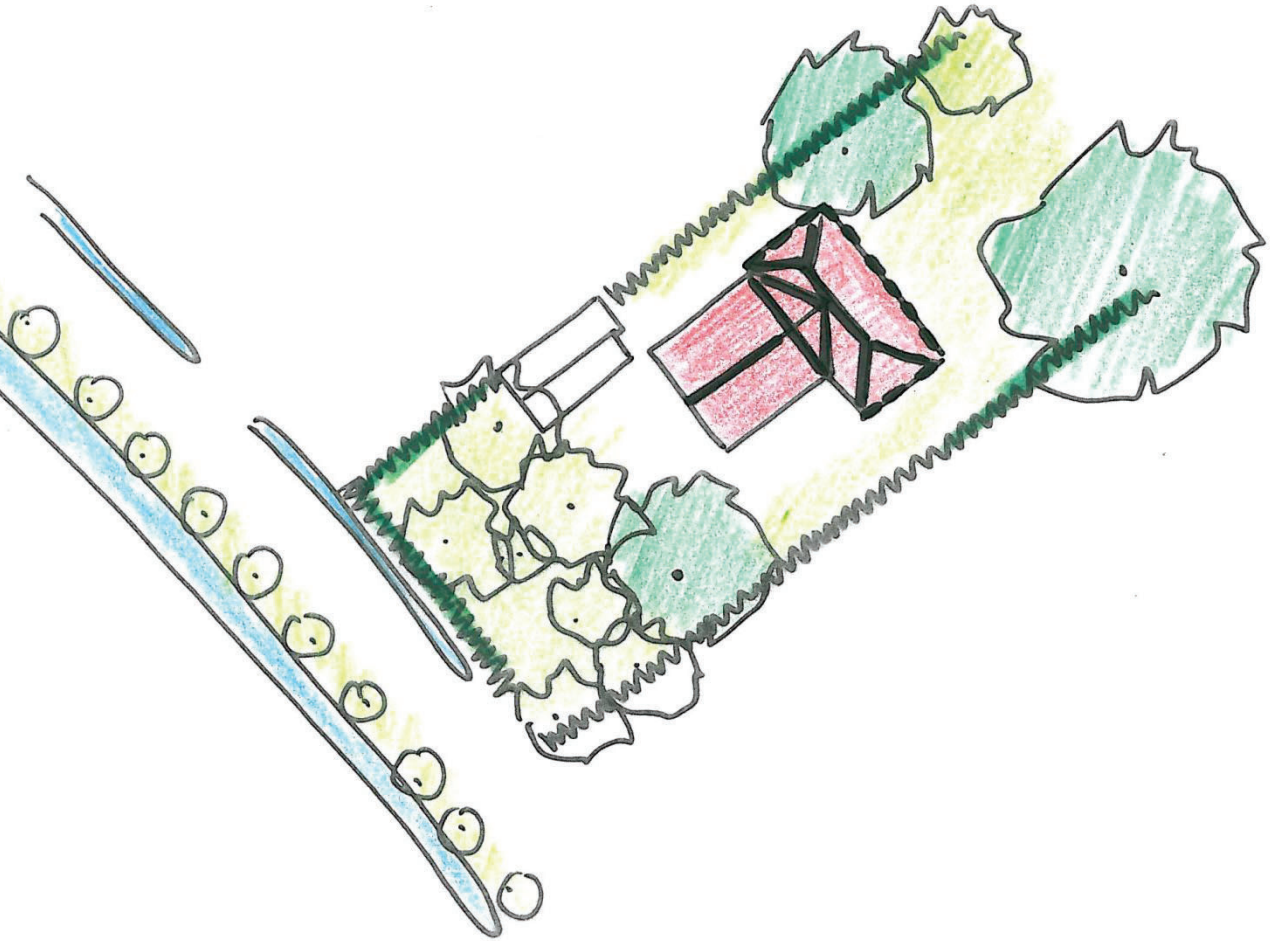
onderdeel van het oude lint van erven in Windesheim. Waardevol is de sloot met knotwilgen.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de heldere indeling, het agrarische karakter, de kleinschaligheid en de eenvoudige inrichting van het erf. Het erf is streekeigen.
Waardevol zijn de solitairen als rode beuk, walnoot en tamme kastanje, de haag om de fruitgaarde en de haag op het voorerf.
Door de haag geheel rondom heeft het erf enigszins haar transparantie en agrarische karakter verloren.

Gebouwen
Waardevol als afzonderlijk element is het hoofdgebouw, vanwege de herkenbaarheid van het agrarische uiterlijk en vanwege de materialisering, vanwege de indeling van de gevels van het voorhuis en vanwege de kenmerkende pannen kap. De schuur en de boerderij samen zijn waardevol als ensemble.







BERGWEG 46

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Bergweg 60
U 00647 en 00652
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan een bocht in de Bergweg ten noorden van Windesheim. Het erf is vrij compact en kleinschalig. De gebouwen zijn goed zichtbaar vanaf de weg, het erf is transparant van opzet.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met diverse bijgebouwen: een kleine en grote schuur, een hooiberg en een kleine kapschuur en grote kapschuur.

De weg wordt begeleid door een rij knotwilgen langs een sloot. Het landschap is open. Hoge bomen ontbreken vanwege de biotoop van de Windesheimer molen.





bescheiden siertuin en achter en aan de zijde een nutsbeplanting.

Het hoofdvolume staat met de voorgevel aan de Bergweg. Schuin links achter het hoofdvolume staat een kleine kapschuur, met parallel hieraan een grote kapschuur. Rechts van het hoofdvolume een houten (kippen)schuur. Op het achtererf staat een hooiberg en een grote stenen schuur.

Aan de zijde van het erf een mestbassin, een paardenbak en een vlak met betonnen tegels.

Het erf heeft twee toegangen vanaf de Bergweg. Langs de boerderij en langs de grote kapschuur.





Hoofdvolume
Het hoofdvolume heeft bakstenen gevels en een zadeldak met wolfseinden dat gedekt is met muldenpannen. De voorgevel heeft een kenmerkende indeling met staande vensters met luiken op de begane grond en twee vierkante zoldervensters onder de dakrand. Het gesloten dakvlak is doorbroken door enkele kleine daklichten.

Houten schuur
De gepotdekselde houten geveldelen zijn zwart geschilderd. Het dak is gedekt met muldenpannen.

Kapschuur
Een kleine kapschuur met een golfplaten dak, betonnen geveldelen en houten beschot in de zijgevels.

Hooiberg
De zeskantige hooiberg heefthouten geveldelen onder een golfplaten dak en drie betonnen staanders,.

Kapschuur
De grote moderne kapschuur is opgetrokken met groene damwand en een dak van golfplaat.

Grote schuur
De grote (kippen)schuur bestaat uit betonnen geveldelen, een dak van golfplaat met een







siertuin (gazon met border van vaste planten en struiken met o.a hulst en krent). Aan de zijde een groep met sierstruiken nabij de houten schuur. Op het achtererf nabij de hooiberg een grote nutstuin met laagstam, middelstam, kleinfruit en een kleine kas. Een waslijn en een solitaire kastanje (jong).

De erfscheiding bestaat uit palen met draad.

De toegang is verhard met grint.





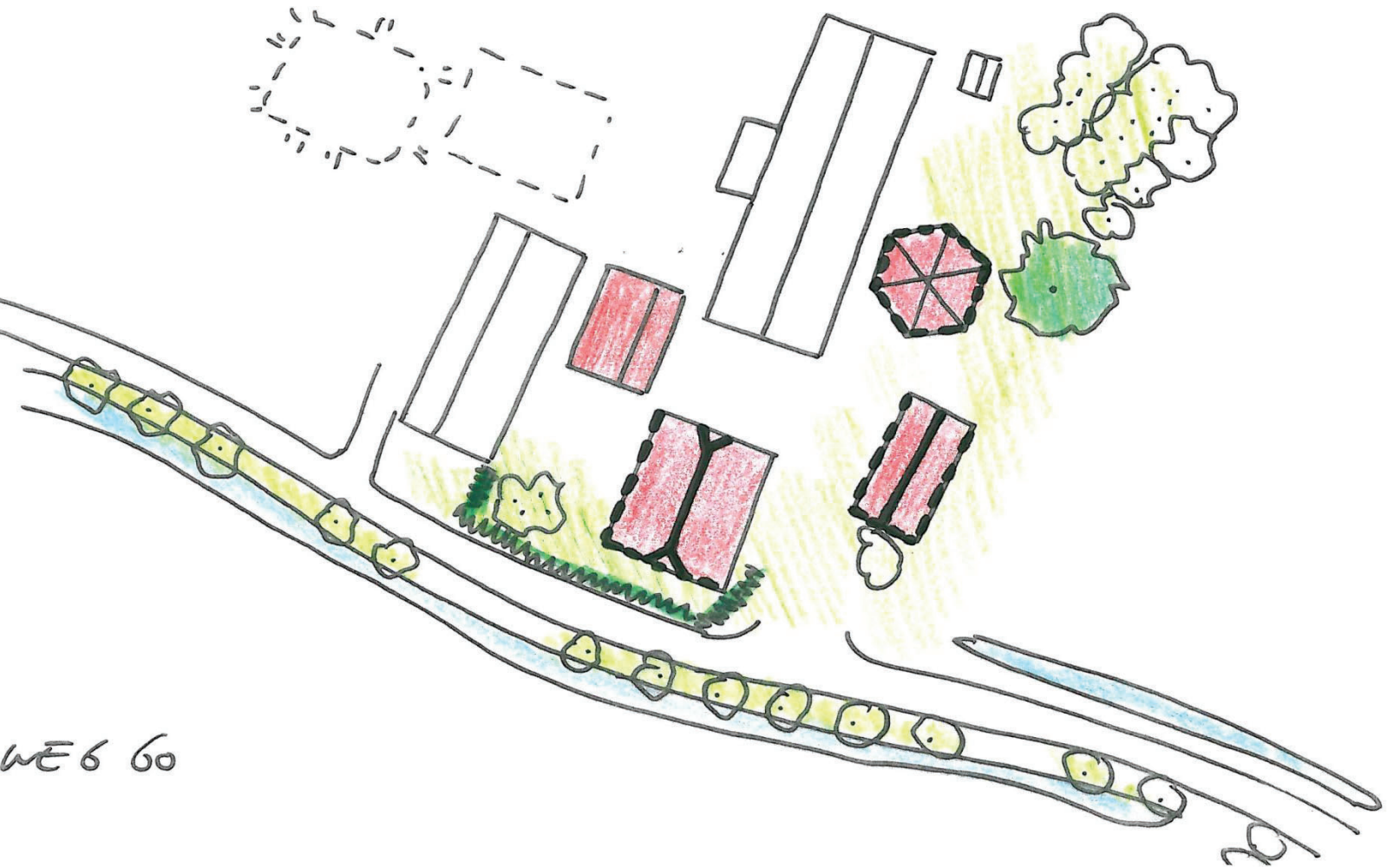
<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in het landschap als onderdeel van het oude lint van erven in Windesheim. Waardevol is de sloot met knotbomen.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de transparantie, heldere indeling, het agrarische karakter, de kleinschaligheid en de eenvoudige inrichting van het erf. Het erf is streekeigen. Waardevol is de haag van meidoorn op het voorerf en de solitaire kastanje (jong).

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het ensemble van de boerderij met de houten schuur, kleine kapschuur en hooiberg.
Waardevol als afzonderlijk element is het hoofdgebouw, vanwege de herkenbaarheid van het agrarische uiterlijk en vanwege de materialisering van de voor- en linkergevels en de vrijwel gesloten kap.
Waardevol is de kleine houten schuur vanwege de materialisering, de gesloten kap en de gevels. Waardevol is de hooiberg vanwege het karakteristieke volume en de houten gevels.







WE 6 60

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerwerg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Bosweg 5 en 7
K 00023 en 00024
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het erf is gelegen aan de Bosweg op de overgang van het open weidegebied naar het besloten bos van het landgoed de Schellerberg. De IJssel met de dijk en uiterwaarden ligt nabij. Langs de weg zijn aan beide zijden meidoornhagen ingeplant.

De beplanting op het erf is vrij transparant van opzet.





Het hoofdvolume staat met de voorgevel aan de Bosweg, vrijwel in de bocht van de weg. De nok staat haaks op de straat. De schuur annex garage staat links naast, parallel aan het hoofdvolume. Deze staat iets naar voren geschoven ten opzichte van het hoofdgebouw. Rechts een lang gerekte schuur vrijwel haaks hierop.



<u>Hoofdvolume</u>
De hallehuisboererij heeft bakstenen gevels onder een zadeldak met donkere pannen en een wolfseind aan de achterzijde.
De rijk gedecoreerde voorgevel is ingedeeld met twee staande vensters met luiken aan weerszijden van een verdiept opgenomen entree. In de topgevel onder de brede dakoverstek met sierhoutwerk is een staand zoldervenster opgenomen.
De decoratie in de voorgevel bestaat uit natuursteen banden over de gevel, rode bakstenen segmentbogen met geprofileerde natuurstenen sluit- en aanzetstukken, houtwerk langs de dakrand en een bewerkte makelaar.
Door de splitsing in twee woningen zijn de vensters verschillend gedetailleerd.



<u>Schuur</u>
Deze schuur links heeft bakstenen gevels onder een zadeldak met donkere pannen. De schuur is in gebruik als garage en hiertoe verbouwd en uitgebreid.

<u>Schuur</u>
Bakstenen schuur met een schilddak gedekt met mulden pannen. De gevels zijn onder de dakrand voorzien van muurankers.



In de tuin staan als sierstruiken een taxus, sering en geknipte bolvorm van rode beuk. Langs de garage een haag van liguster. Op het zijerf van nummer 5 een fruitgaarde begrensd door een haag van beuk en een kastanje hekwerk. Zeven fruitbomen (twee appels, drie pruimen en twee peren). Een solitaire kastanje en twee kotlindes voor de gevel.
Op het achtererf van nummer 7 een markante eikengroep. Nabij het voorhuis een berk en prunus. Het zijerf bestaat vooral uit gras. Nabij de schuur een rij met drie lindes en een kastanje. Als erfscheiding aan de zijde palen met draad.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in het landschap nabij de IJssel en het landgoed Schellerberg. Waardevol zijn de meidoornhagen langs de weg. Dit is streekeigen.

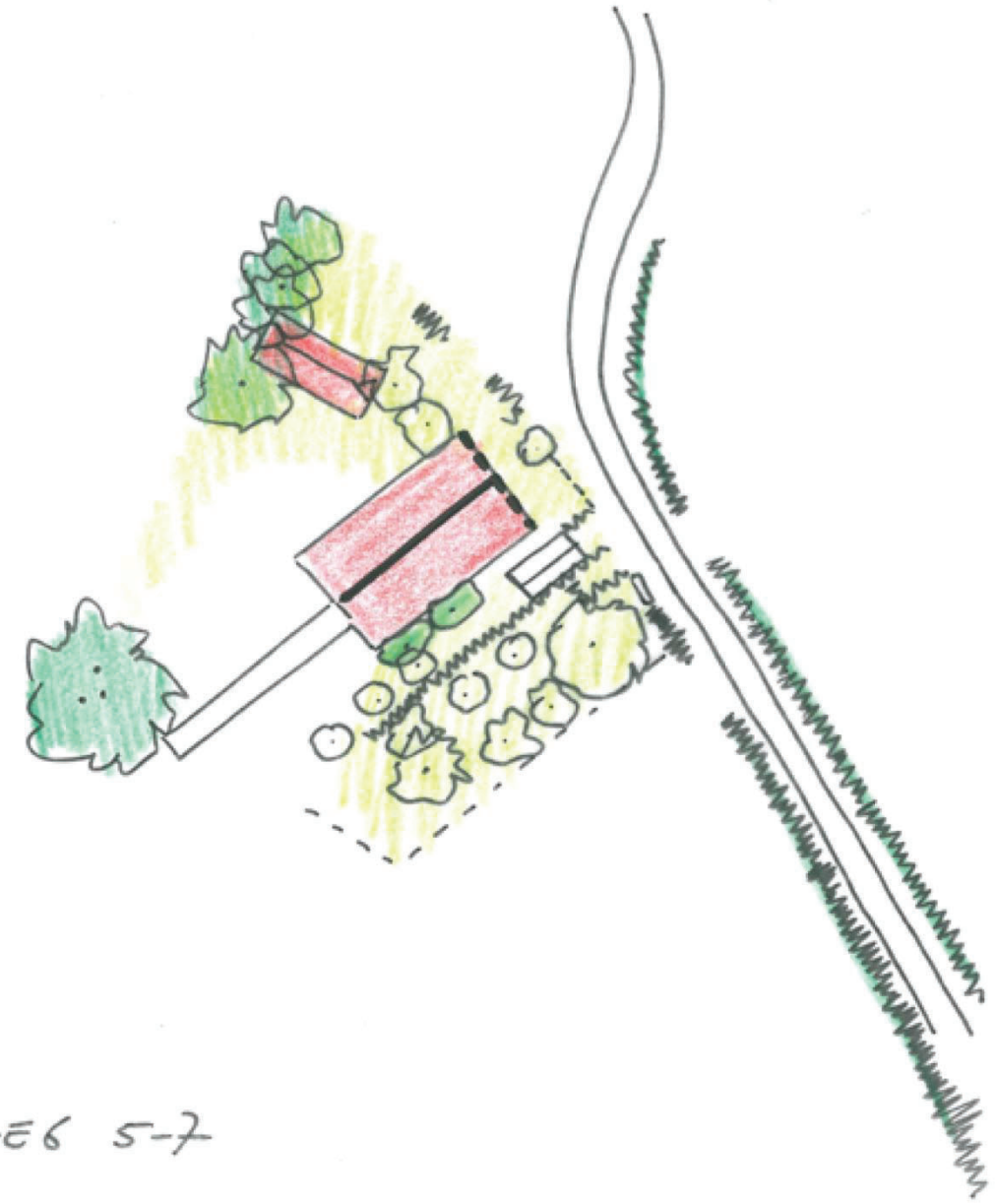
<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de transparantie en heldere opzet van het erf in een nutsgedeelte en siergedeelte. De hagen, fruitbomen en solitairen zijn streekeigen. Waardevol is de eikengroep op het achtererf, de rij met lindes en kastanje bij de stenen schuur, de knotlindes voor de gevel.

Het erf heeft geen agrarische uitstraling meer, doch is passend ingericht met hagen, fruitbomen en veel gras. Het ijzeren hekwerk is niet oorspronkelijk, maar past bij de fijne detaillering van het huis. De aanleg is passend bij de sfeer van het buitengebied, in nabijheid van het landgoed.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol als afzonderlijk element is het hoofdgebouw als volume en vanwege de materialisering en detaillering van de voorgevel en de vrijwel gesloten kap.
Waardevol als afzonderlijk element is de stenen schuur aan de zijde van nummer 7 vanwege het volume, de materialisering en de gesloten kap.







BOSWEG 5-7

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Fabrieksweg 9 en 11
D 00474 en U00475
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Fabrieksweg in de buurtschap Harculo. Het erf ligt aan de winterdijk van de IJssel. De IJsselcentrale zijn nabij gelegen.

Het erf is vrij besloten door de aanplant van hagen en losse bomen, Het erf is gesplitst.



hoofdvolume is gericht op het westen, gelegen met de voorgevel aan de dijk.

Het erf heeft twee toegangen vanaf de Jan van Arkelweg.

Het voorerf is ingericht met een eenvoudige siertuin.



<u>Hoofdvolume</u>
De langhuisboerderij met bakstenen gevels onder een zadeldak met wolfseinden en donkere pannen is verbouwd tot woonhuis. De voorgevel is deels vernieuwd, maar heeft de karakteristieke indeling behouden met drie moderne verticale vensters op de begane grond en een gekoppeld modern zoldervenster onder de dakrand. Het dak is voorzien van enkele daklichten en een inpandig balkon. De overgang van de deel naar voorhuis is voorzien van een moderne aangekapte garagetoegang.

<u>Stenen schuur</u>
De achterliggende schuur met bakstenen gevels en een zadeldak met donkere pannen en witte windveren heeft aan de boerderijzijde een grote houten schuifdeur.

<u>Bakhuisje</u>
Bakhuisje met bakstenen gevels, een zadeldak met donkere pannen en wit houten windveren.



en borders.
Voor de gevel vijf monumentale knotlindes. Op het zijerf een solitaire beuk.

Aan de zijde een haag van beuk ter hoogte van het voorhuis en een singel met streekeigen planmateriaal ter hoogte van de deel en op het achtererf.

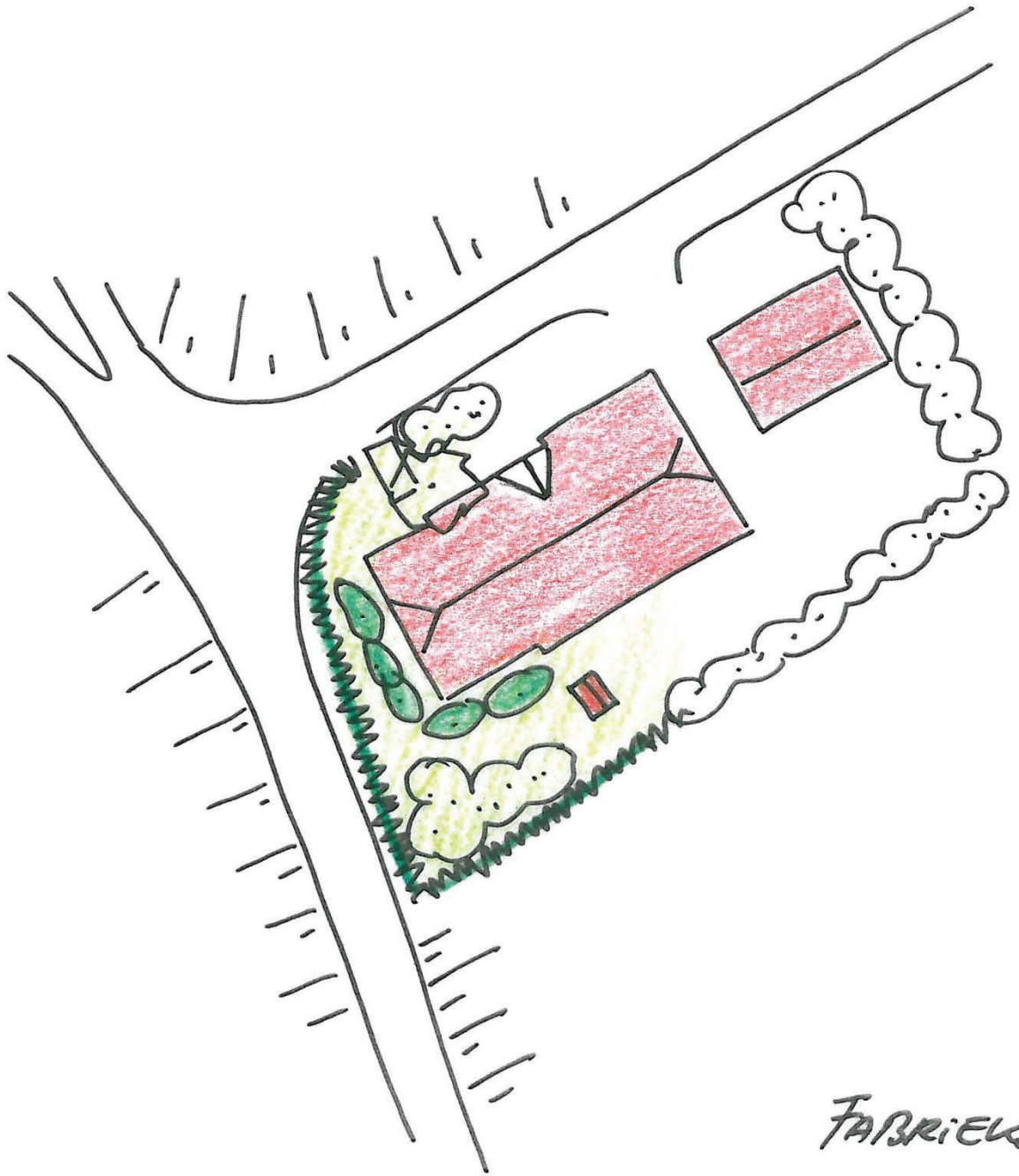


Landschap
Waardevol is de ligging in het landschap, het erf aan de dijk van de rivier de IJssel. Waardevol is het erf als onderdeel van de erven in de buurtschap Harculo.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is het forse hoofdvolume aan de dijk, waardevol is de eenvoudige inrichting van het voorerf. Waardevol zijn de vijf knotlindes voor gevel en de haag rond het voorerf. Dit is streekeigen.

Gebouwen
Waardevol is het ensemble van de hallehuisboerderij met schuur en bakhuisje. Waardevolle elementen zijn het volume van de boerderij en van het bakhuisje en de schuur.

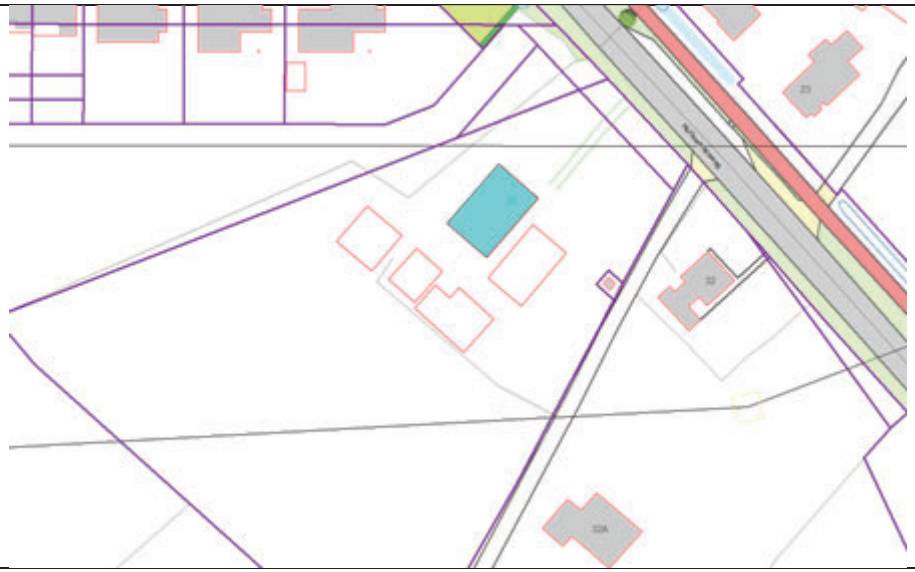




FABRIEKSWEG 9

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Hollewandsweg 22
L 02457
Geen





2012
2012
Het Oversicht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Hollewandsweg, een oude invalsweg van Zwolle. Het erf ligt ten zuiden van de nieuwbouwwijk Zwolle Zuid. In het lint liggen meerder erven. De hoogspanningsmast staat nabij.

Het erf is vrij transparant, de gebouwen zijn goed zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met diverse bijgebouwen.





staan drie kleine schuren, waarvan één hooiberg.

Het erf heet een heldere inrichting in een voor- en achtererf.

Het erf heeft drie toegangen. Twee aan de Hollewandsweg (waarvan één alleen een voetpaadje) en één aan de zijweg.





Hoofdvolume

De langhuisboerderij is opgetrokken met bakstenen gevels op een donkerder plint onder een zadeldak met donkere pannen en wolfseinden. De voorgevel heeft een karakteristieke indeling met twee drieledige vensters met luiken voor de onderste raamdelen en bovenlichten met roeden. Het gekoppelde zoldervenster onder de dakrand heeft een horizontale roedeverdeling. De achtergevel kent een karakteristieke indeling met een baanderdeur, aan weerzijden een stalraam en staldeur en een hooiluik in de topgevel.
De boerderij heeft een typische wederopbouwarchitectuur, zoals zichtbaar bij meerdere boerderijen in Zwolse stadrand. Deze wordt gekenmerkt door de sobere indeling met betonnen elementen in de (stal)vensters).





Stenen schuur

Deze eenvoudige bakstenen schuur met een zadeldak met donkere pannen is op zeker moment vergroot (verhoogd en verbreed) . Waarschijnlijk zijn de vensters in de linkergevel herplaatst. De indeling van de voor- en achtergevel zijn op de staldeur na oorspronkelijk.



Hooiberg

Deze rechthoekige hooiberg met vier betonnen staanders is aan de voorzijde open. De andere wanden en het dak zijn afwerkt met golfplaat. De vorm en het materiaal geven de hooiberg een industrieel uiterlijk.

aan de achterzijde ver en licht schuin aflopend uitgebreid.

Het voorerf bestaat uit een eenvoudige siertuin met gazon en borders, een haag van liguster langs de weg en een haag van buxus langs het toegangspaadje. Aan de zijde een singelbeplanting van diverse sierstruiken, enkele fruitbomen, coniferen en een vlier.

Voor de stenen schuur een fruitgaarde met halfstam. Voor de gevel van de schuur een verharding van stoeptegels.





Op het achtererf een singel van vlier met hierin ook fruitbomen. De beplanting is deels achterstallig.

De toegang van af de Hollewandsweg is verhard met grint. Ook een groot gedeelte van het achtererf is verhard met grint en stoeptegels. Langs de zijweg een haag van meidoorn, met achter het electriciteitshuisje een hoge haag van laurier.

Op het achtererf een houten en een ijzeren weidehek.

<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in het lint, een oude invalsweg van Zwolle.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de streekeigenheid en kleinschaligheid van het ensemble van hoofd en bijgebouwen. Waardevol is de heldere inrichting, de eenvoud, de transparantie en het agrarisch karakter. Dit is streekeigen.

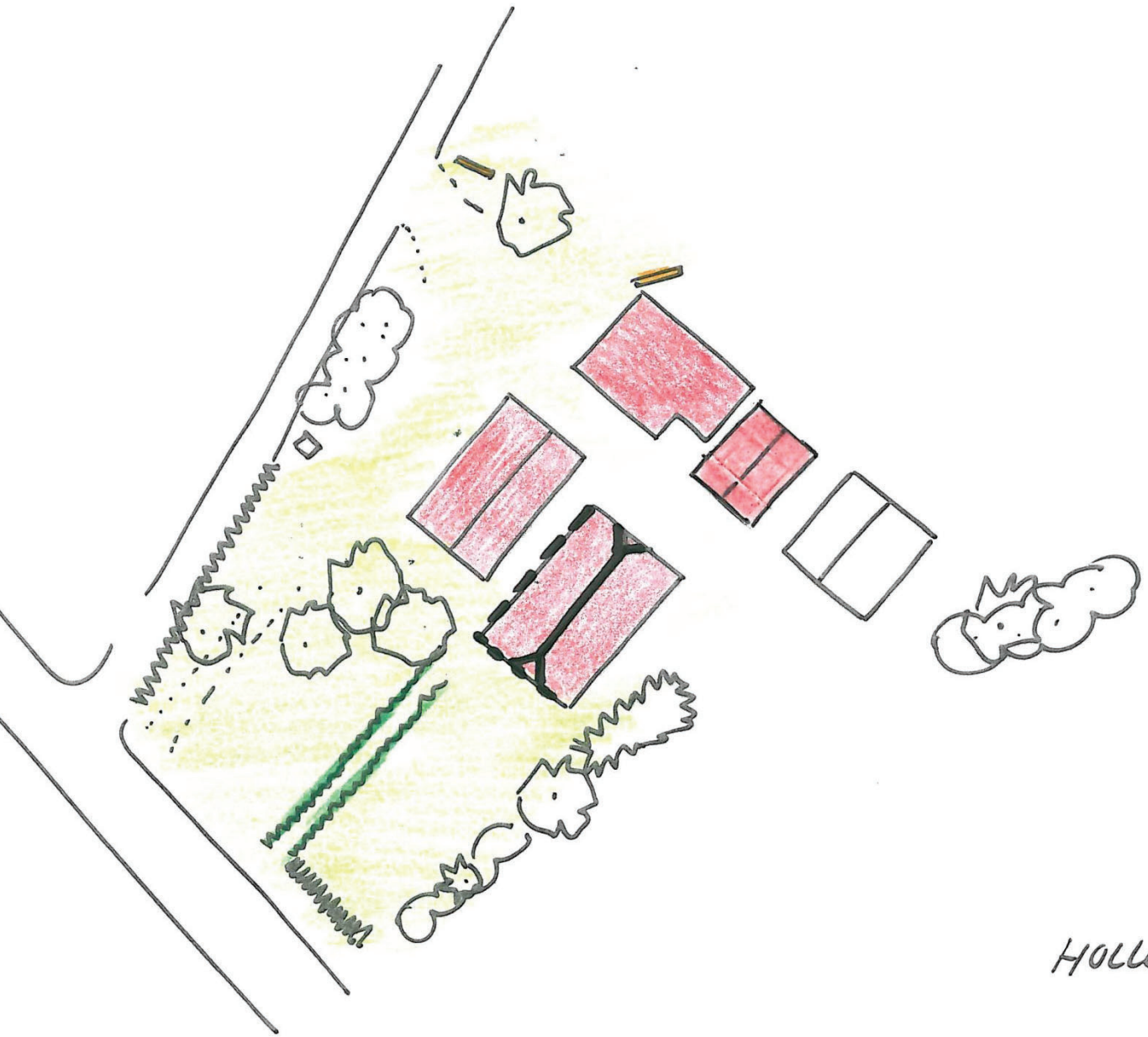
Waardevol zijn de hagen van buxus, meidoorn en liguster op het voorerf, waardevol is het houten hekwerk.

De uitgeroeide laurier en singels doen afbreuk aan het ensemble.





<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het hoofdhuis al zelfstandig elementen vanwege de karakteristiek hoofdvorm, de typische wederopbouwarchitectuur van boerderijen in de in Zwolse stadrand, en de vrijwel gesloten kap. Deze is zichtbaar in de voorgevel en linker zijgevel. De bijbehorende schuur, al is deze flink



HOLLEWANDSTRAAT 22

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Hollewandsweg 28 en 28b
L 02547
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Onbekend (tussen 1925 en 1932?)

Het ensemble is gelegen aan een zijtak van de Hollewandsweg, ten zuiden van Zwolle Zuid. Het erf ligt in het open weidelandschap. De hoogspanningsmast staat nabij.

De beplanting op het erf bestaat uit losse bomen, en een singel Alleen de voorzijde heeft beplanting. De zijden en achterzijde zijn open.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met diverse klein bijgebouwen en diverse grote gebouwen. Het erfensemble is fors van omvang, al oogt de voorzijde redelijk kleinschalig.





bijgebouwen. De grote veestal staat haaks hierop.

Het voorerf is ingericht met een bescheiden siertuin, In het midden van het erf een markante boomgroep met eiken.

Aan de noordzijde een singel en enkele fruitbomen.

Het erf heeft één erftoegang van af de Hollewandsweg. De weg is doodlopend op het erf.





Hoofdvolume
De boerderij heeft bakstenen gevels met een rietgedekt schilddak met rode nokvorsten aangekapte ingangspartijen en dakkapellen. De voorgevel is voorzien van liggende gekoppelde vensters met luiken en een breed, horizontaal zoldervenster onder de dakrand..

De architectuur van de boerderij doet denken aan landelijke jaren dertig villa's, zoals er meer voorkomen in de stadsrand van Zwolle.

Schuur
Met een muurtje met rondgemetselde doorgang is het hoofdvolume verbonden met een bakstenen schuur met een schilddak van dakpanplaat.

Hooiberg
Ronde hooiberg met gesloten wanden van beschilderde golfplaat en rieten kap. De hooiberg staat niet op een ooorspronkelijke plek op het erf.

Houten schuur
Schuur met horizontale houten delen en een dekking van golfplaat.

Schuur
Grote schuur met wanden van groene golfplaten en een golfplaten dak met lichtbanen erin.







enkele sierstruiken.

Bij de toegang een berk en markante eikengroep. Aan de noordzijde een singel met streekeigen plantgoed en enkele fruitbomen.

Het achtererf is vrij van beplanting.

Aan de voorzijde een erfscheiding van palen met draad.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het erf in de stadsrand van Zwolle.

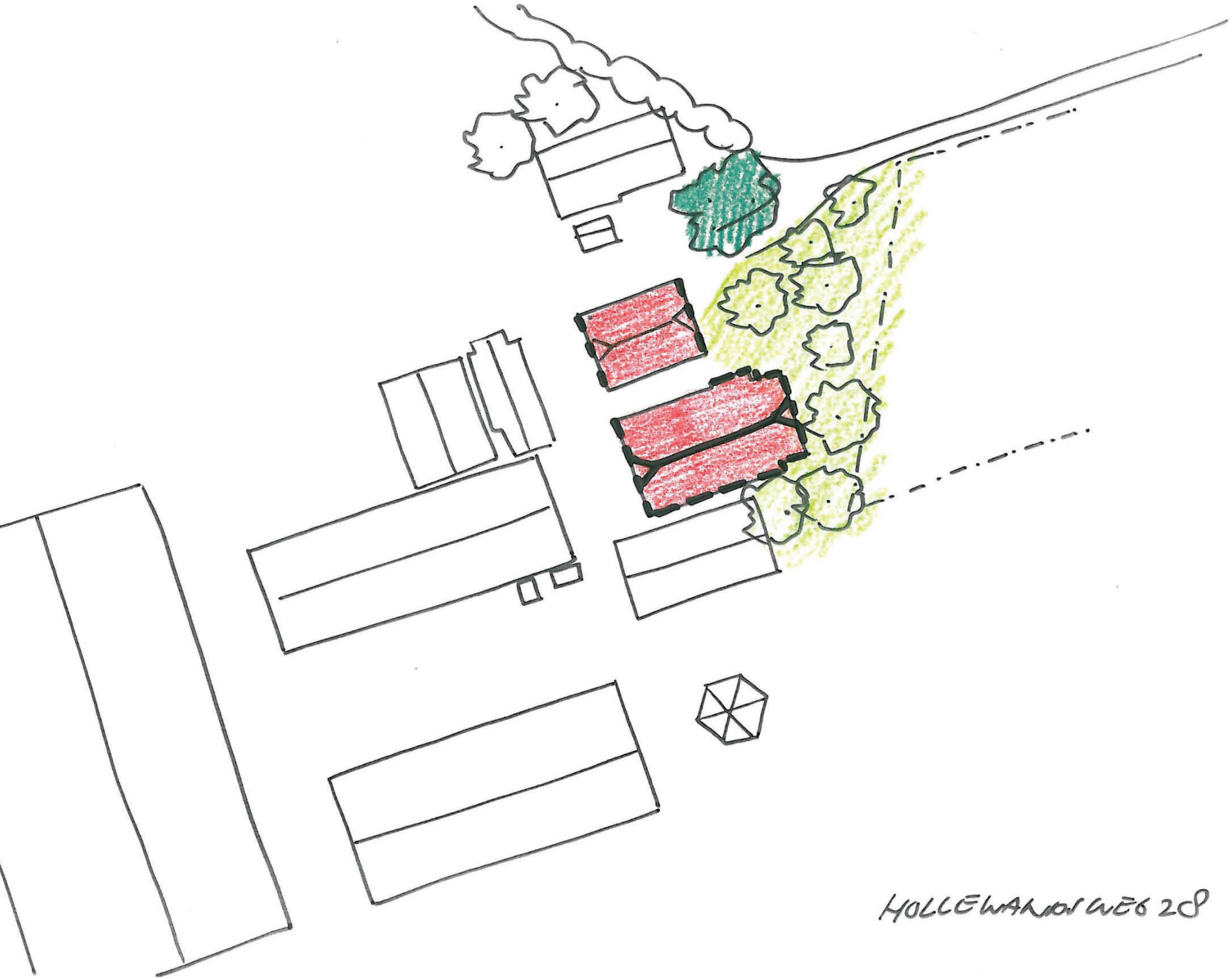
<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de beeldbepalende groep van eiken op het voorerf. Waardevol is de eenvoud van het voorerf met een bescheiden siertuin en streekeigen plantmateriaal. Dit is streekeigen.

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdgebouw met bijgebouw onder architectuur gebouwd, zijn beide afzonderlijk waardevol vanwege de volumes, het materiaalgebruik, de detaillering, de gevelindeling en het gesloten, rietgedekte dakvlak van het hoofdvolume.

Het hoofdgebouw en de schuur vormen een waardevol ensemble, met een eenduidige jaren dertig architectuur die veel voorkomt bij jongere boerderijen in de stadrand van Zwolle.

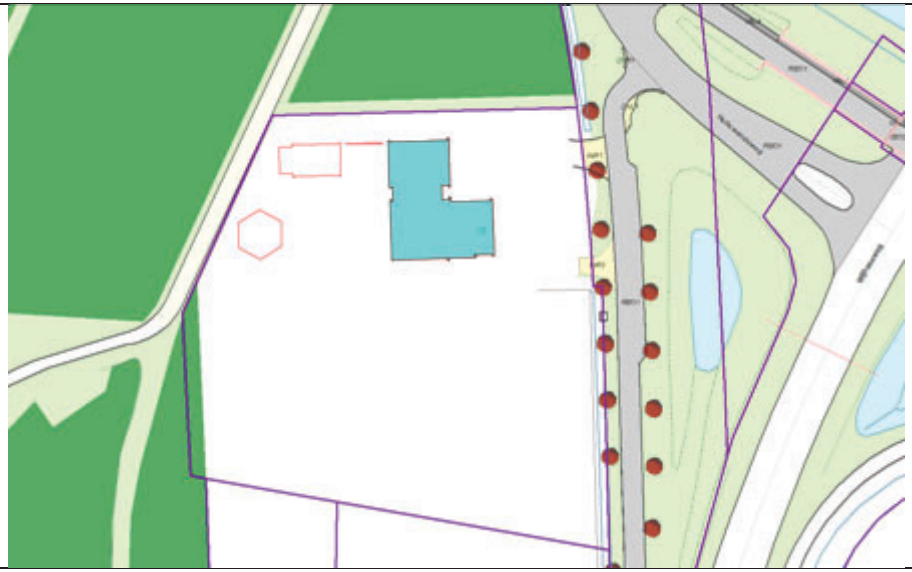





HOLLEWANDWEG 28

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Hollewandsweg 38
L 02458
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

1750, herbouwd 1937.

Het ensemble is gelegen aan de Hollewandsweg, tegen de bosrand. De nieuwe rondweg heeft hier de oude weg afgesneden. De erven 38 en 40 liggen aan een doodlopende weg. De weg is beplant met een beeldbepalende eiken laan.

De beplanting op het erf is vrij besloten.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met aangebouwde schuur, een schuur, hooiberg en stapmolen.





aangebouwde stenen schuur. Op het achtererf een hooiberg, schuur, stapmolen, paardenbak.
Aan de zijde een paardenweide.

De achterzijde van het erf grenst aan het bos, de voorzijde aan een laan, de oude Hollewandsweg.





Hoofdvolume
De boerderij 'De Holle Wand' heeft bakstenen gevels met een rietgedekt schilddak met originele dakkapellen in de dakvlakken en rode nokvorsten. De voorgevel is voorzien van liggende gekoppelde vensters met luiken en een breed, horizontaal zoldervenster onder de dakrand. Allen voorzien van roeden. Eronder een gevelsteen met de datering van het erf en de boerderij.

De architectuur van de boerderij een landelijke uitstraling van jaren dertig villa's, zoals vaker is toegepast bij jonge boerderijen in de stadsrand van Zwolle.

Schuur
Met een tussenlid met een halfrondgemetselde doorgang is het hoofdvolume verbonden met een bakstenen schuur met een schilddak met rietdekking.

Schuur
Schuur met rechthoekig grondplan en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden.

Hooiberg
Modern toegevoegde, maar traditioneel gevormde zeskantige hooiberg met wanden voorzien van vensters met en rieten kap.





ontworpen bij de oorspronkelijke sfeer van een agrarische boerderij. De tuin bestaat uit golvende laurier met terrassen overdekt met dakplataan. Aan de voorzijde hagen van taxus en een grintstrook in gebogen vorm.

Aan de zijde van de tuin een weide voor paarden, ingekaderd een hoge haag van laurier, en een houten hekwerk.

Op het achtererf een paardenbak.

Enkele beeldbepalende bomen: eik en kastanje.

Het erf heeft twee toegangen, met een boog voor het huis. Sierhekken bij de ingang.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het erf in het lint van de Hollewandsweg, in de stadrand tegen het bos. Waardevol is de ligging aan de laan. Waardevol is de gesloten bosrand.

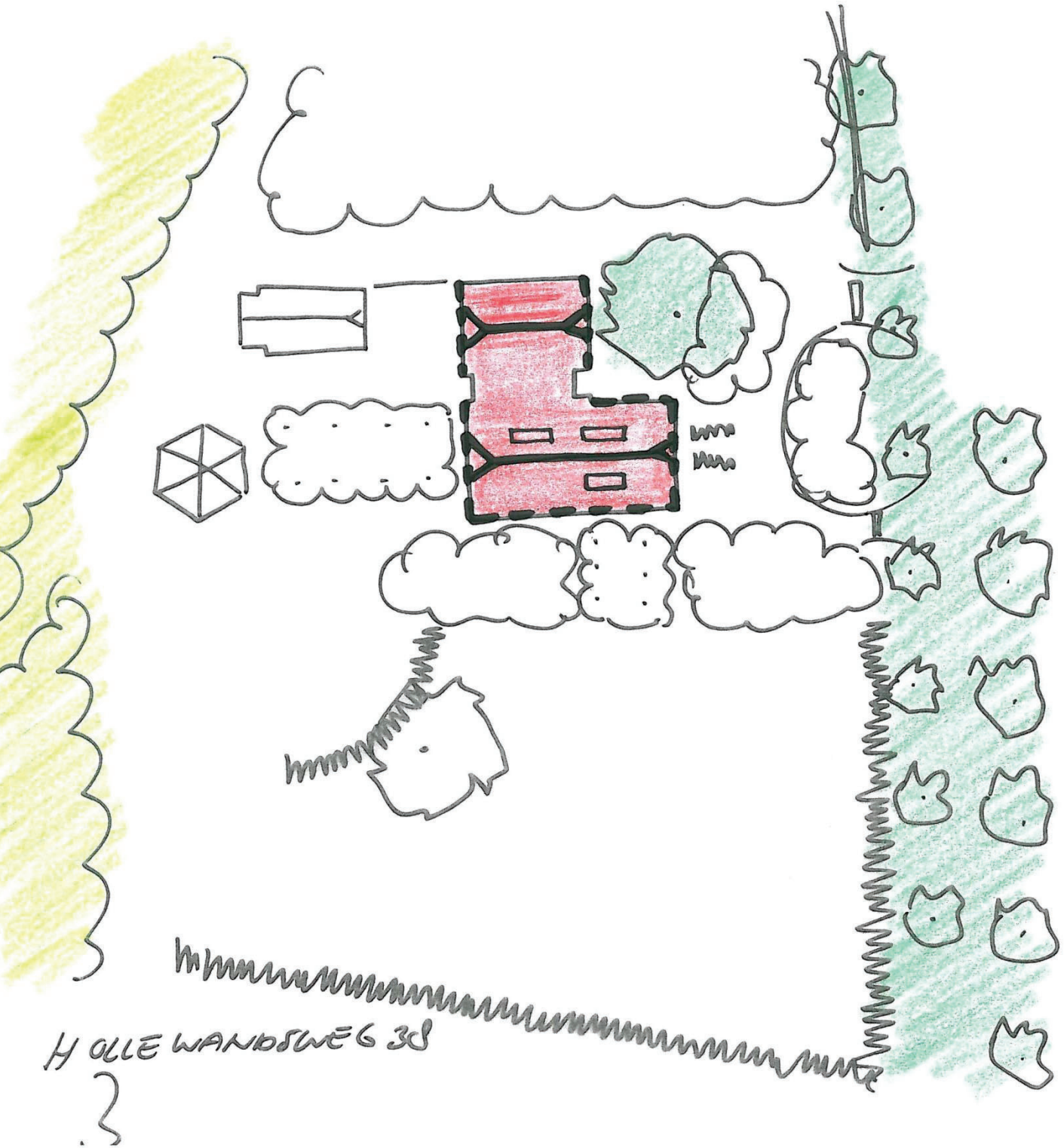
<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Door de ontworpen villatuin heeft het ensemble en het erf haar agrarisch karakter verloren. Waardevol als element is de eik op het voorerf.

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdgebouw met bijgebouw onder architectuur gebouwd, zijn beide afzonderlijk waardevol vanwege de volumes, het materiaalgebruik, de detaillering, de indeling van de gevels en het rietgedekte dakvlak met originele dakkapellen van het hoofdgebouw en het gesloten dakvlak van het bijgebouw.

Het hoofdgebouw en de bijgebouwen vormen een waardevol ensemble, met een eenduidige architectuur die veel voorkomt bij jongere boerderijen in de stadrand van Zwolle.

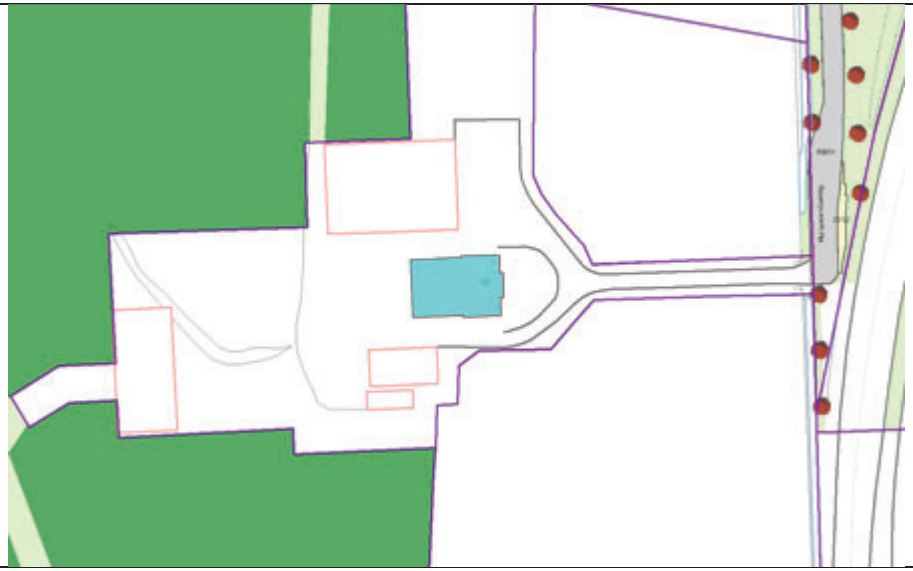





HOLLEWANDSWEG 38

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Hollewandsweg 40
L 02437
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Hollewandsweg, tegen de bosrand. De nieuwe rondweg heeft hier de oude weg afgesneden. De erven 38 en 40 liggen aan een doodlopende weg. De weg is beplant met beeldbepalende eiken, een laan.

De beplanting op het erf is gevarieerd in hoogte en bestaat uit laanbomen, rijbomen, losse bomen en hagen. Het erf is vrij besloten door de hoge bomen en het bos.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met enkele kleine bijgebouwen en twee grote schuren.





bijgebouwen en een grote schuur.

Op het achtererf staat (verhoogd) de tweede grote schuur en een hooiberg.

Het erf heeft een indeling in voor- en achter met een statige laan aan de voorzijde, een bescheiden siertuin aan de voorzijde en een nutstuin aan de zijde.





Hoofdvolume
Boerderij met een variatie op het T-boerderij type met bakstenen gevels onder een samengesteld dak met donkere pannen. Duidelijk contrast tussen het voorhuis en de deel. Het voorhuis heeft op de begane grond grote horizontale, drieledige vensters met glas-in-loodramen in de bovenlichten en luiken voor de onderste ramen. In de topgevel van het risalerende deel een venster met openslaande ramen en een gevelsteen. De deel is aan de achterzijde karakteristiek ingedeeld met een centrale baanderdeur en hooiluik erboven en een staldeur aan weerszijden.

De boerderij is onder architectuur gebouwd, zoals meer jonge boerderijen in de stadsrand van Zwolle.





Schuur
Moderne, grote schuur met golfplaten wanden en dakdekking en een grote schuifdeur aan de voorzijde.

Hooiberg
Zeskantige hooiberg met rietdekking en houten staanders.





Kippenschuur
Zwarte geverfde houten kippenschuur met witte houten vensters onder een zadeldak met donkere pannen.

Schuur met aanpart

De toegang bestaat uit een laan met eiken. Een kastanje nabij het hoofdhuis. Op het achtererf twee rode beuken in de bosrand. De siertuin is bescheiden, het voorerf is ook vrij donker door het geboomte. Op het voorerf staan twee kastanjes (dicht bijeen).

Op het zijerf, naast de kuilvoerplaat een rij met halfstam fruit en knotwilgen in het gras. Langs de weide palen met draad.

Bij de ingang een ijzeren toegangshek met stenen pilaren.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het erf in het lint van de Hollewandsweg, in de stadrand tegen het bos. Waardevol is de ligging aan de laan. Waardevol is de gesloten bosrand.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdvolume met hooiberg en kleine bijgebouwen. De grote houten veestal voegt zich in het ensemble.

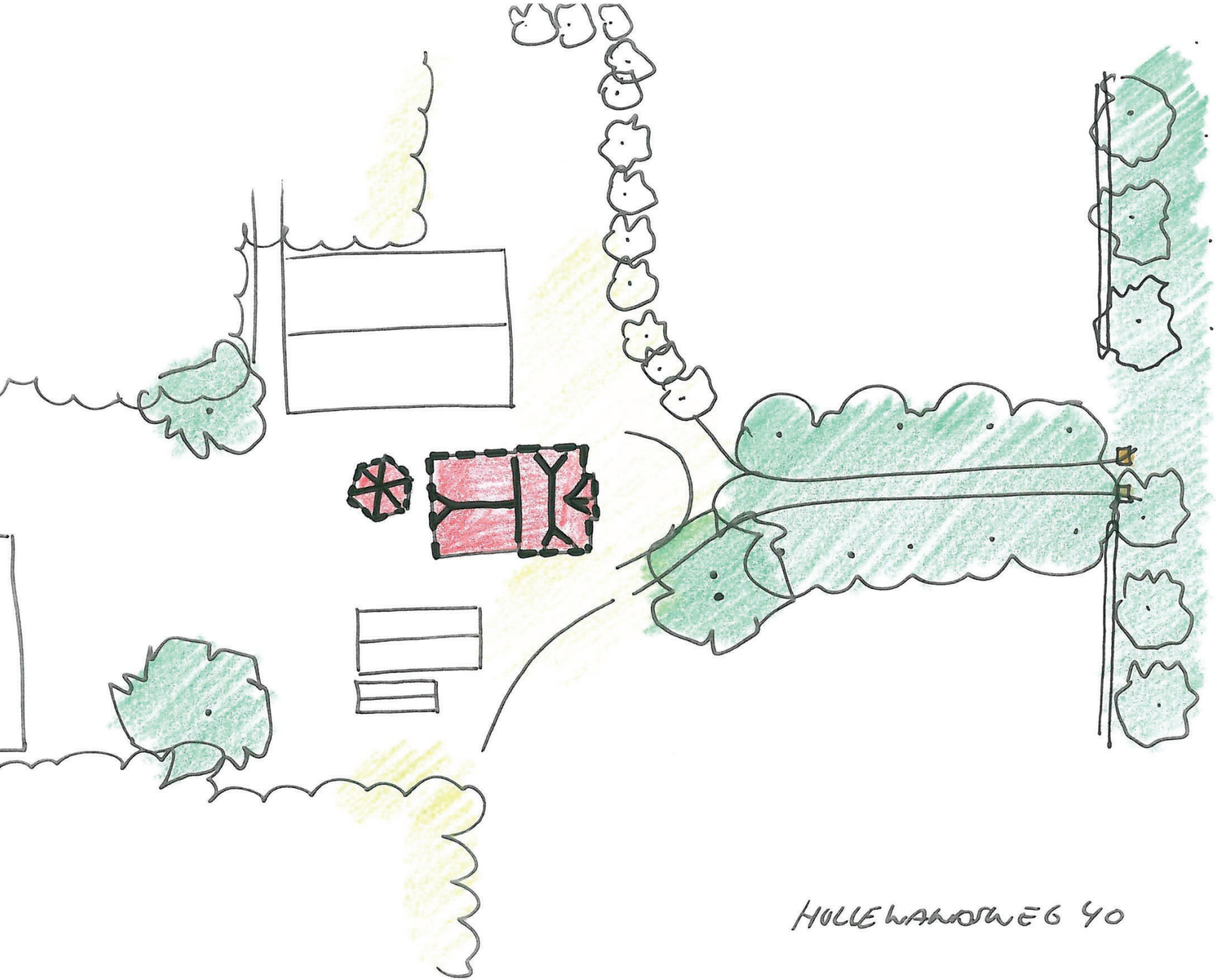
Waardevol is het agrarische karakter, de indeling in voor- en achtererf, de eenvoud van de inrichting en het streekeigen plantmateriaal.

Waardevol als element is de laan met toegangshek. Waardevol zijn de solitairen op het erf (twee beuken en kastanjes).

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het hoofdvolume, vanwege het volume, de materialisering, de detaillering, de gevelindeling en de vrijwel gesloten dakvlakken. Waardevol is de hooiberg als bijgebouw met het gesloten dakvlak en de gevels.






HOLLEWANDWEG 40

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Jan van Arkelweg 4
L 02289
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Jan van Arkelweg in het open weidelandschap van het Zuthemerbroek.

Het erf is vrij besloten door de aanplant van hagen, losse bomen en struikgroepen. Het erf is markant door de forse solitaire bomen.

Het erf is kleinschalig van opzet.





ingericht als siertuin.

De boerderij is gericht op de weg, op het zuiden. De schuur staat op het achtererf.

Het erf heeft één hoofdtoegang en een kleine toegang op het voorerf.





Hoofdvolume
Hoofdgebouw met bakstenen gevels, onder een zadeldak met wolfseinden. De kap is voorzien van donkere mulden pannen. De voorgevel heeft vier staande vensters op rij met schuiframen en luiken. De dakrand is voorzien van geschulpte of gegolfde windveren. Ook de vensters in de deel zijn voorzien van luiken.

Aangebouwde schuur
Lagere, aangebouwde schuur met bakstenen gevels onder een zadeldak met wolfseinden en donkere pannen. De voorgels is voorzien van twee staande schuifvensters met luiken en een halfrond stalraam met luik aan de rechter kant.

Schuur
Sobere, kleinere bakstenen schuur met bakstenen gevels onder een zadeldak met wolfseinden en een dekking met donkere pannen.
In de voorgevel zijn alleen twee kleine stalvensters zichtbaar met (stalen) kozijnen en roedeverdeling, in de rechtergevel vier op rij.





voorzijde en zijde een poort. Bij de voorzijde een ijzeren hekje.

Op het voorerf- en zij-erf staan enkele markante solitairen als rode en groene beuk, ceder, linde en bomen als es, kers, berk. Tevens struikgroepen met taxus, en sierstruiken als sering. Op het voorerf een klein buxusperk. De verharding bestaat deels uit grint, gebakken klinkers, keitjes. De toegang is half verhard.

Voor de voorgevel drie leilindes.

Langs de weg en sloot enkele losse meidoornstruiken en een solitaire kers. In de weide in aansluiting op het achtererf een vlierstruik.









Landschap
Waardevol is en de ligging in het open weide landschap. Waardevol is het patroon van sloten langs de weg met enkele meidoorns

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is het ensemble van hoofd en bijgebouwen, de afwisseling van verharding op het erf, in specifiek het halfverharde pad van de toegang. Dit is streekeigen.
Waardevol als element is de haag van beuk met de beukenpoorten en het ijzeren hekje.
Waardevol zijn de solitaire bomen als rode en groene beuk en de linde. Beuken komen meer voor bij boerderijen in de IJsselstreek.

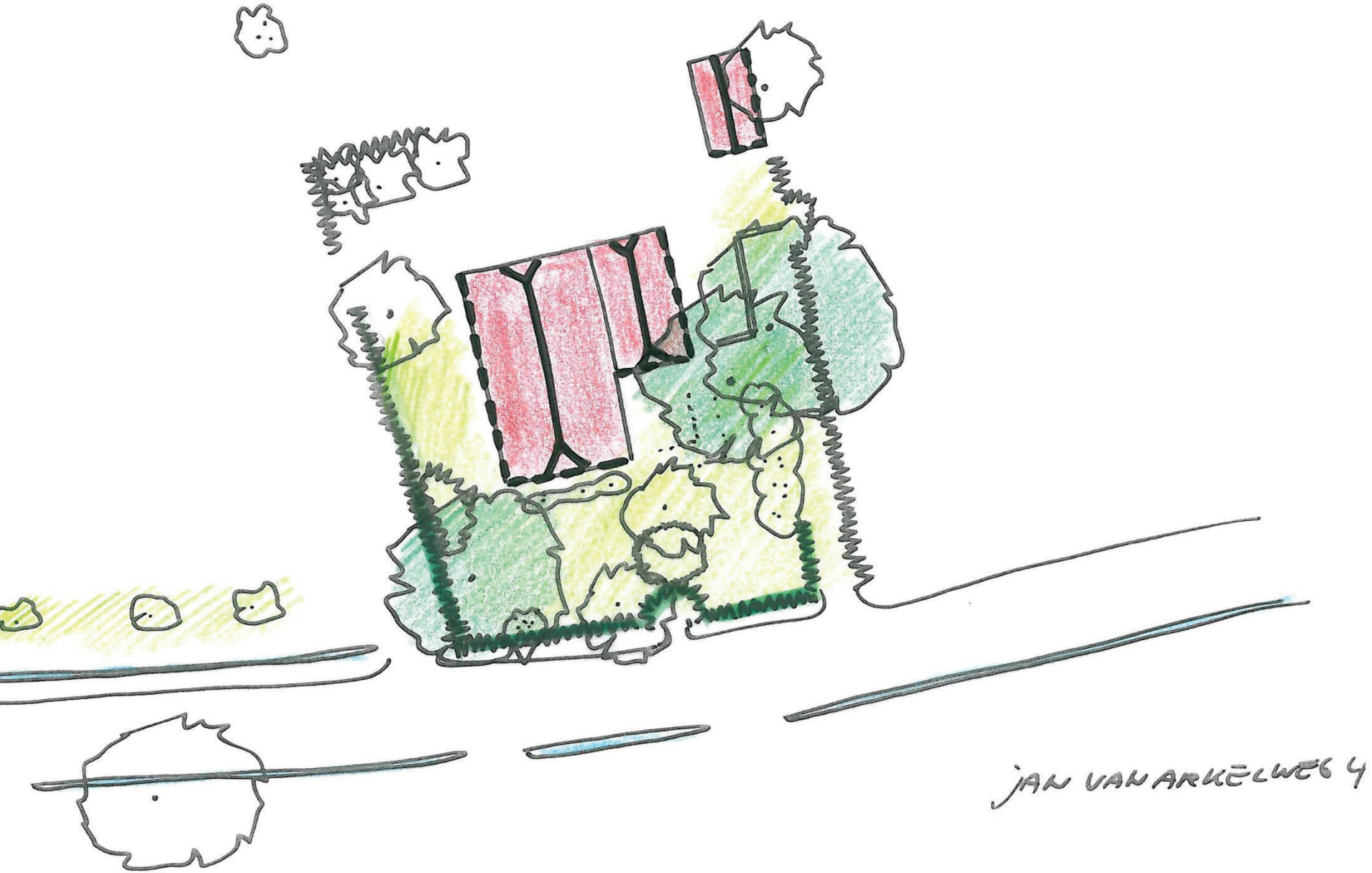
Bij dit erf is de agrarische uitstraling gedeeltelijk verloren gegaan door de grote siertuin en de beslotenheid.

Gebouwen
Het hoofdgebouw en beide schuren vormen een waardevol ensemble. Het karakteristieke hoofdgebouw en het bijgebouw zijn beide afzonderlijk waardevol elementen vanwege het volume, de gevelindeling, de materialisering en detaillering en de vrijwel gesloten dakvlakken.





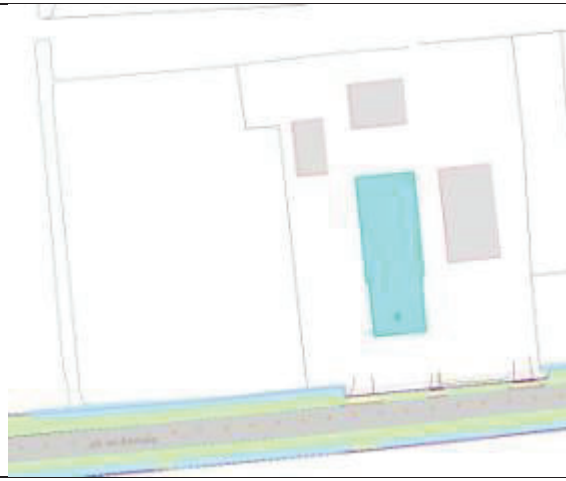



JAN VAN ARKELWEG 4

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Jan van Arkelweg 6
Geen





2013
2013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

wederopbouwperiode

Het erf is gelegen in het open weidelandschap ten noorden van de kern Windesheim. De elektriciteitscentrale van Zwolle ligt nabij. Het erf is besloten door een aanplant van singels en hagen rondom. De rode daken zijn markant. Langs de weg liggen sloten.





Het ensemble bestaat uit een boerderij met stenen schuur, een hooiberg en een kleine schuur. De boerderij is gericht op het zuiden. Aan de voorzijde ligt een siertuin.
De voor- en achterzijde van het erf zijn open, de boerderij is van deze zijden zichtbaar. De zijden zijn ingeplant met singels en een bosje. Aan de oostzijde enkele losse bomen en een bosje.





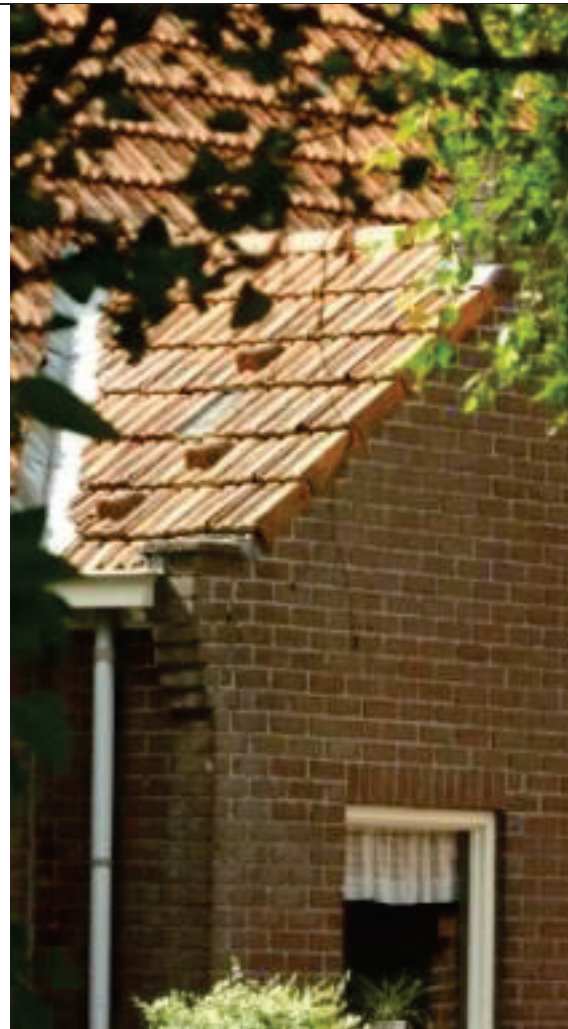
<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdvolume en de schuren zijn opgetrokken in rode baksteen en hebben een met rode pannen gedekt e daken. Alle houten kozijnen zijn wit geschilderd. De liggende stalvensters zijn van beton met een 3x2 roedenverdeling.
Het hoofdvolume heeft een zadeldak met wolfseind en twee gemetselde schoorstenen.
De voorgevel is een symmetrisch ingedeelde voorgevel met grote vierkante vensters aan weerszijde van een smal staand venster, alle drie ontlast door betonnen lateien. Er boven twee kleinere vierkante vensters.
De linker gevel is voorzien van enkele staande vensters met bovenlichten in het voorhuis en de deel is voorzien van een rij stalramen. In het dakvlak is een originele dakkapel opgenomen
In de rechter zijgevel is op de scheiding tussen het woonhuis en de deel een kleine aanbouw opgenomen met een vierkant venster naast de entree.



<u>Grote schuur</u>
Bakstenen schuur met zadeldak met wolfseind. In de voorzijde is een grote stal- of garagedeur opgenomen en een stalvenster. In de zijgevels zijn afwisselend staldeuren en stalramen opgenomen.



<u>Kleine schuur</u>
Bakstenen schuur met lessenaardak en openingen en toegang in de op het hoofdhuis



vlier, kers, berk. Naast de singel aan de westzijde en in het weiland aan de oostzijde staat een ijzeren weidehek.

Het voorerf bestaat uit een bescheiden siertuin met gazon en borders. Klimhortensia tegen de voorgevel. De voortuin is omhaagd met hagen van liguster. Aan de oostzijde van het voorerf staat een kleine singel in een haak om het gazon/de borders. Aan deze zijde van de boerderij ligt een terras tegen de gevel. Bij de ingang aan de oostzijde staan twee fruitbomen. In de weide enkele sparren en een loofbosje (gedeeltelijk niet streekeigen soorten).

Bij de oostelijke ingang staan twee wit geschilderde betonpalen. Als weideraster zijn ook betonpalen toegepast, ongeschilderd. De verharding van het erf bestaat uit beton en asfalt.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in ten zuiden van Zwolle, nabij de centrale.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de gaafheid van het erf als voorbeeld van een erf uit de wederopbouwperiode in ensemble, erfstructuur en erfinrichting. Waardevol is de eenvoud, het agrarische karakter van het erf. Dit is streekeigen Waardevol als elementen zijn de singels, hagen, de ingangspalen. Ze zijn streekeigen, versterken het tijdsbeeld van het erf.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw, met schuren en hooiberg. Waardevol als afzonderlijke volumes zijn het hoofdgebouw en de grote schuur. Waardevolle elementen zijn de gevels, het vrijwel gesloten dakvlak en de materialisering en uiterst sobere detaillering.






JAN VAN ARKELWEG 6

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Jan van Arkelweg 7 en 7a
U 000459 en 00472
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Jan van Arkelweg nabij de rivier de IJssel. Het erf maakt onderdeel uit van de buurtschap Harculo. De IJsselcentrale ligt nabij. Vanaf de dijk is de voorzijde van het erf goed zichtbaar.

Het erf is vrij besloten door de aanplant van hagen, losse bomen, struikgroepen en een singel.

Aan de overzijde van de Arkelweg ligt een fruitgaarde met hoogstamfruit. Begrensd door een singel, een haag en losse bomen. Aan de voorzijde grenst het erf aan een weiland dat doorloopt tot het talud van de dijk.

Langs de oostzijde, de Kattenwinkelweg, ligt een sloot.





kleine schuur.

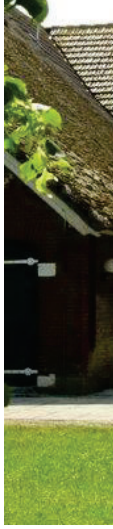
Het erf ligt met de achterzijde naar de weg. De boerderij is gericht op het westen, op de dijk van de rivier de IJssel. Aan de voorzijde wordt het begrensd door een weide.

Het erf heeft een heldere indeling in een voor- en achtererf: een omhaagde siertuin aan de voorzijde en een open erf aan de achterzijde met losse bomen en struikgroepen.

Het erf heeft één kleine toegang vanaf de Arkelweg en drie toegangen vanaf de Kattenwinkelweg. De boerderij is overlangs gesplitst.







Hoofdvolume
De forse T-boerderij heeft bakstenen gevels met een rietgedekte deel met rode nokvorsten en een met donkere pannen gedekt voorhuis. Het voorhuis heeft de architectonische uitstraling van een herenhuis met hoge vensters op de begane grond, witte stucbanden op de gevel en mezanninevensters onder de dakrand en gemetselde schoorstenen op de nokken. De dakkapellen zijn een latere toevoeging.

De sobere dele het stalvensters in de zijgevel en een karakteristieke indeling van de achtergevel met een centrale baanderdeur met aan weerszijde een stalvenster en staldeur.

Het hoofdvolume is overlangs kadastraal gesplitst.

Schuur
Bakstenen schuur met een zadeldak met wolfseinden, met donkere pannen op het grootste, achterste deel en rode pannen aan de voorzijde. De schuur is verbouwd tot woning, daartoe is in de baander glas gezet en voor de stalramen in de zijgevel luiken

Hooiberg
Zeskantige hooiberg met golfplaten dak en betonnen staanders.





is omzoomd met een haag van beuk. Aan de zijde van de Arkelweg bevinden zich twee poorten in de haag. Aan de voorzijde van het erf een opening in de haag, daar waar een monumentale rode treurbeuk staat. Op het voorerf in de hoeken een kers en een beuk. Een singel aan de zuidzijde met streekeigen soorten.

Op het voorerf langs het pad naar de voordeur een tamme kastanje, rode beuk en (goud)iep.

Op het achtererf staan losse bomen als walnoot, es, berk, fruitboom en een linde. Bij de ingang twee rode beuken. Een ligusterhaag en beukenhaag bij de ingangen. Struikgroepen van inheemse soorten.

De toegangen zijn gedeeltelijk verhard met een klinker en deels onverhard. Op het achtererf gras, zand, grint en gebakken klinkers.

In de weide aan de voorzijde van het erf staat een solitaire beuk. In de fruitgaarde aan de noordzijde, langs de Jan van Arkelweg, hoogstamfruit met aan de zijden een singel met streekeigen plantmateriaal, losse bomen als es, populier, tamme kastanje, eik en acacia.





Landschap

Waardevol is de ligging in het landschap, nabij de dijk van de rivier de IJssel. Waardevol zijn het erf als onderdeel van de buurtschap Harculo, en de fruitgaarde aan de overzijde van de weg.

Erfensemble en erfstructuur

Waardevol is het ensemble van hoofd- en bijgebouwen. Waardevol is de heldere indeling in een voor- en achtererf, de transparantie van het achtererf, de eenvoud van de inrichting, de afwisseling in verharding. Dit is streekeigen. Waardevol zijn de solitairen op het erf, met name de monumentale treurbeuk op het voorerf, de walnoot op het achtererf. Door de veelheid van solitairen (sier) gaat het agrarische karakter deels verloren.

Gebouwen

Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw, schuur en hooiberg. Ondanks de kadastraal splitsing behoord ook het linker deel van de boerderij en de grote kapschuur tot het ensemble.







JAN VAN ARKELWEG 7-7A

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Kattenwinkelweg 1
U 00469
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Kattenwinkelweg in de buurtschap Harculo. De rivier de IJssel en de IJsselcentrale zijn nabij gelegen. De noordzijde van het erf grenst aan het open weidelandschap.

Het voorerf is transparant van opzet. Het achtererf is meer besloten. Het voorerf is recent ingeplant, de boerderij met bijgebouwen is onlangs gerenoveerd (erf is gesplitst).

Langs de weg ligt een sloot. Ter hoogte van het erf heeft deze sloot een houten beschoeiing.



met de zijde aan de weg.

Het erf heeft twee toegangen vanaf de Kattenwinkelweg: één achter de deel en één achter de schuur.



<u>Hoofdvolume</u>
T-huisboerderij met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en onder een samengesteld rieten dak met donkere nokvorsten. Het eenlaagse voorhuis heeft een karakteristieke indeling van twee staande schuifvensters met luiken ter weerszijden van de hoofdentree, en dito vensters in de zijgevel. In de gevel onder de dakrand is een rij muurankers zichtbaar. In het zijdakvlak van het voorhuis en in het dakvlak van de deel is een nieuwe dakkapel opgenomen.

<u>Schuur</u>
Nieuwe bakstenen schuur met houten beschot in de topgevel en dakpanplaat op de het zadeldak.





beukenhaag, op de erfgrens drie leilindes. Aan de zijde van het weiland hoogstamfruit, waarvan drie recent aangeplant. Op het zijerf naast de boerderij drie jonge solitairen (lindes?), OP het zijerf naast de schuur op de hoek van de toegang een rode beuk, drie middelstam fruitbomen, een magnolia en een hoge haag van conifeer en beuk.

Het achtererf, rondom de schuur is meer besloten met een singel met streekeigen planmateriaal, een solitaire populier en een berkenbosje.

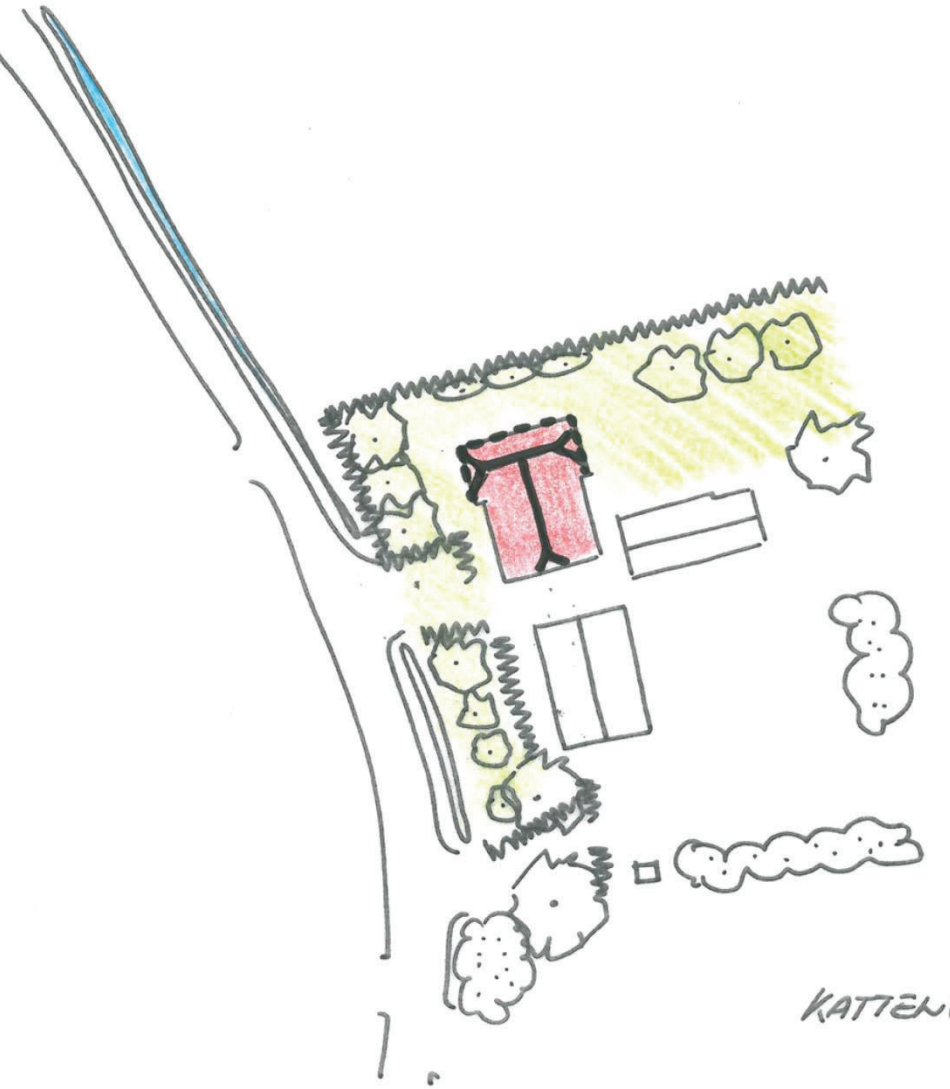


<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in het landschap in de nabijheid van de IJssel. Waardevol is het erf als onderdeel van de buurtschap Harculo. Waardevol is de sloot langs de weg. De beschoeiing doet afbreuk aan de kwaliteit van de sloot.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de heldere structuur van het erf met een voor- en achtererf, het streekeigen plantmateriaal.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol als afzonderlijk element is het volume van het hoofdhuis, de rietenkap, de gevelindeling en detaillering van het voorhuis.





KATTENWINKELWEG 1

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Kattenwinkelweg 2 en 2a
U 00466 en 00464
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Kattenwinkelweg in de buurtschap Harculo. De zuidzijde van het erf grenst aan het open weidelandschap. De boerderij is markant door zijn hoge kap en T-vorm.
De weide loopt over in het talud van de winterdijk van de IJssel. De IJsselcentrale ligt nabij.

Het voorerf is vrij transparant van opzet. Het achtererf is besloten. De erfbeplanting is relatief jong. Het erf ligt iets verhoogd.

Langs de weg ligt een sloot.





bijgebouwen (bijenschuur en hooiberg).

Het erf is aan de voorzijde en zijde vrij transparant en ingericht als siertuin en nutstuin. Verschillende hagen delen de voorruimte in. Het achtererf is besloten door de aanplant van hagen, losse bomen en struikgroepen. Op het achtererf ligt ook een grote nutstuin. Nabij de deel een omhaagde siertuin.

Het erf heeft één erftoegang. De boerderij is gesplitst.







Hoofdvolume
De T-boerderij heeft bakstenen gevels onder een samengesteld dak dat op het voorhuis is gedekt met donkere pannen en op de deel is gedekt met riet en donkere nokvorsten.
Het voorhuis heeft een karakteristieke gevelindeling met

In de dakvlakken van het voorhuis is een aantal nieuwe dakkapellen aangebracht.

Schuur
De aangebouwde schuur heeft bakstenen gevels onder een zadeldak met wolfseinden. De donkere dakpannen zijn langs de nok voorzien van een siermotief met rode pannen. De schuur is verbouwd tot woning waarvoor de gevelopeningen zijn voorzien van luiken.

Hooiberg
Zeskantige hooiberg met drie staanders en een golfplaten dak.

Bijenschuur
Klein bouwwerkje ter bescherming van de bijenkorven.









op het achtererf (de boerderij is gesplitst). De siertuinen zijn omhaagd met beuk. Voor de voorgevel een knotlinde en enkele losse struiken.

Het erf bestaat uit weiden aan de voorzijde en zijde en een grote nutstuin aan de zijde en op het achtererf. Op het zijerf een kers, tamme kastanje en hoogstamfruit. Op het achtererf twee tamme kastanjes nabij de deel, een eik en esdoorn in de fruitgaarde. Het plantmateriaal is streekeigen. Veel beplanting is relatief jong. Op het achtererf staan enkele betonpaaltjes met draad en schapengaas.

Hagen van beuk en meidoorn delen de ruimtes in.

Langs de toegang een dubbele rij met lindes. Knotwilgen langs de sloot aan de noordzijde van het erf (achterzijde).





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in het landschap in de nabijheid van de IJssel. Waardevol is het erf als onderdeel van de buurtschap Harculo. Waardevol is de iets verhoogde ligging, de sloot langs de weg met een meidoornhaag.

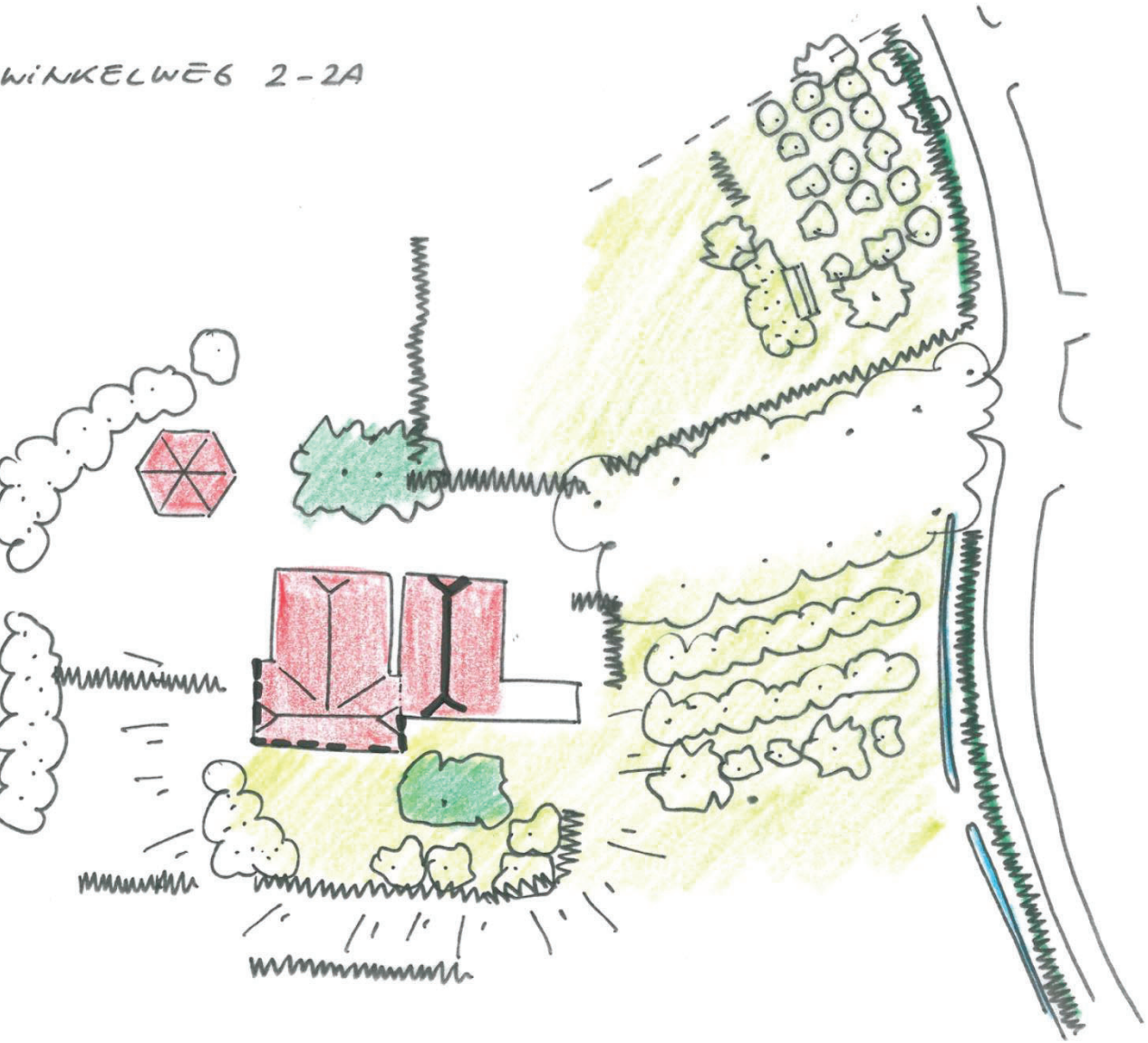
<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het markante erfensemble met een T- boerderij, de heldere structuur met een voor- en achtererf, de agrarische sfeer (langs de Kattenwinkelweg), de eenvoudige inrichting met een beperkte siertuin en grote nutstuin. Dit is streekeigen.
Waardevol is de knotlinde op het voorerf nabij de gevel, de groep met paardenkastanjes op het achtererf.

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdhuis met de schuur en hooiberg vormen een waardevol ensemble. Het hoofdhuis is waardevol als volume, evenals de schuur. Waardevolle elementen zijn de gevelindeling en detaillering van het voorhuis van het hoofdgebouw, en het vrijwel gesloten dakvlak van de schuur.





WINKELWEG 2-2A



OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Kleine Veerweg 4
K 00412
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Kleine Veerweg te Oldeneel, nabij de IJssel.

De boerderij is iets verhoogd gelegen. Het erf heeft een forse fruitgaard aan de voorzijde. Door de ligging in de bocht van de weg is het erf aan de voorzijde goed waarneembaar.

Het erf is vrij breed uitgegroeid aan de zuidzijde met een grote veestal en opslag. De zuidzijde van het erf is vrij open.





Het erf heeft één erftoegang. Voor de voortuin, aan de rand van de fruitgaard, loopt een zandpad naar de zijde van het erf.

Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf: Het achtererf is meer besloten met bomen en struiken.





<u>Hoofdvolume</u>
De boerderij heeft bakstenen gevels onder een schilddak. Bovenste deel van het dak heeft een rieten dekking het onderste deel is gedekt met rode pannen en afwerkt met een witte windveer.
De voorgevel is witgepleisterd en heeft een onregelmatige indeling met drie staande vensters met luiken, een entree ertussen en een kleiner venster met luiken rechts, en twee kleine vierkante openingen onder de dakrand. De rechter zijgevel is vernieuwd en voorzien van een hoger opgaand deel met entreepartij.

<u>Schuur</u>
Zwaar vervallen schuur met bakstenen gevels onder een zadeldak dat voorheen was gedekt met donkere pannen. De topgevels zijn voorzien van horizontaal houten beschot, de zijgevels van stalramen met betonnen bovendorpel.

<u>Grote Schuur</u>
Moderne, grote schuur met gevels bestaande uit delen baksteen en groene golfplaat.





omhaagd met meidoorn en deels begrensd door een singel/struweel met els, es, populier en wilg. Het struweel onttrekt de kuilvoer aan het zicht.
Voor de gevel een bescheiden siertuin omhaagd met beuk. In de siertuin struikgroepen met sierstruiken, een taxus, een kers en enkele hoogstam fruitbomen.

De fruitgaard is groot en bestaat uit oude en jonge bomen.

Langs de toegang aan beide zijden een haag (van beuk/liguster?). Bij de ingang een eenvoudig houten hek.





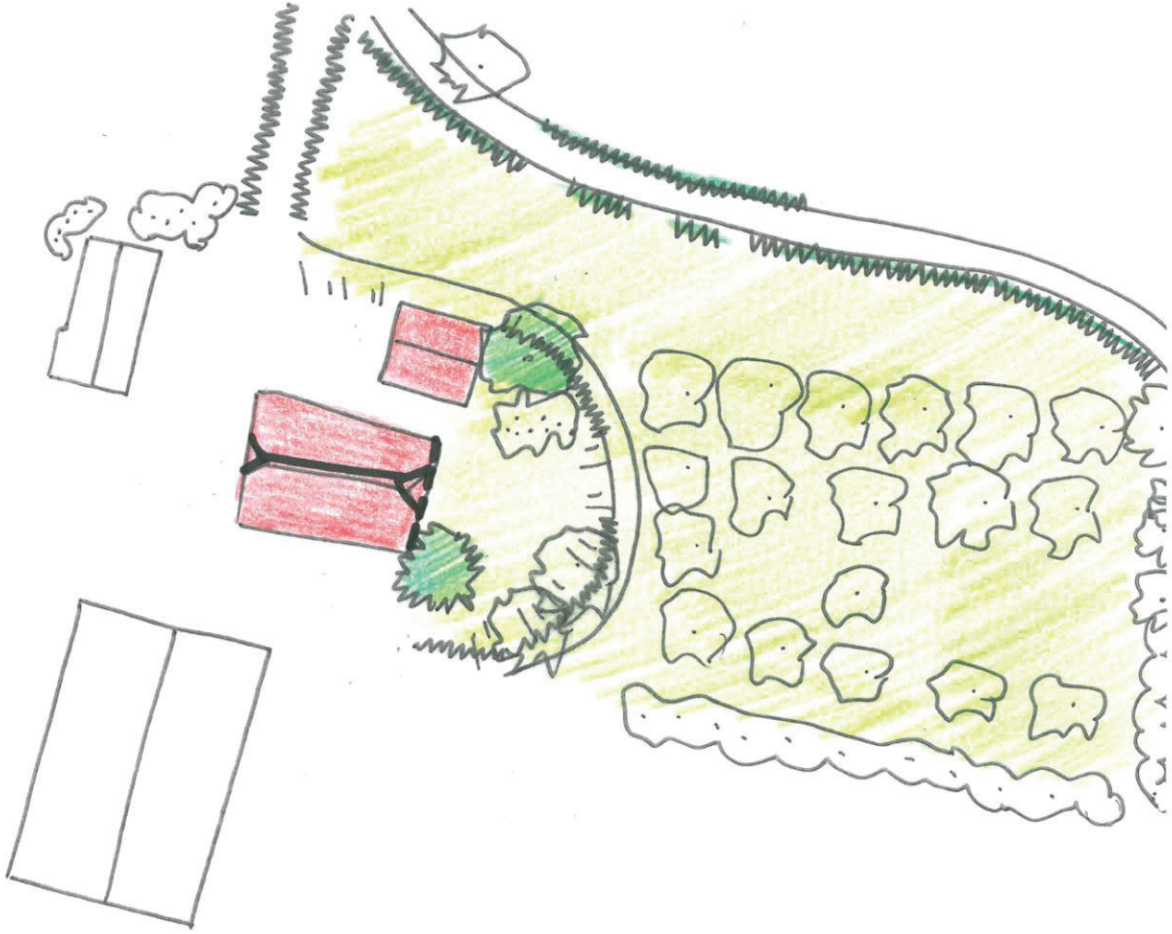
<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in de stadsrand van Zwolle, nabij de IJssel. Waardevol is de verhoogde ligging van het erfensemble.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw, boerderij, met de twee schuren. Waardevol is de heldere structuur met een bescheiden voortuin en fruitgaard, het agrarische karakter en de eenvoud van de inrichting. Waardevol als element zijn de taxus en beuk op het voorerf en de haag van meidoorn langs de weg.
Hagen van meidoorn zijn streekeigen.

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdgebouw en de vervallen schuur zijn waardevol als ensemble. Het hoofdgebouw is waardevol als volume. Waardevolle elementen zijn het gesloten dakvlak en de voorgevel van het hoofdhuis met de gevelindeling.





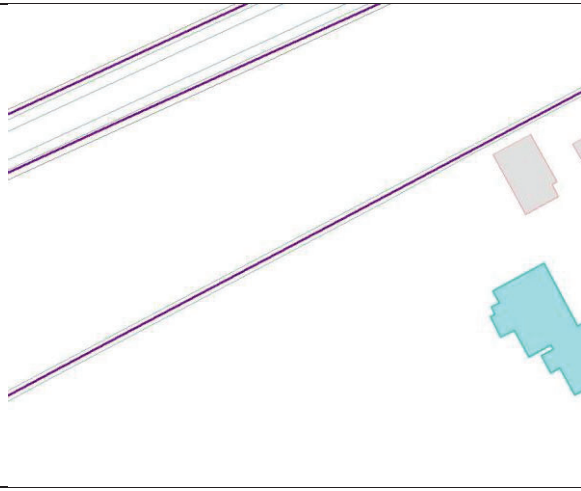


KLEINE VEERWEG 4

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Kleine Veerweg 5
K
Geen





2013
2013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Kleine Veerweg te Oldeneel, nabij de IJssel.

Het erf ligt in het open weidelandschap en is goed waarneembaar. Aan de overzijde van de weg staan markante populieren. Het erf heeft aan de achterzijde een forse fruitgaard en aan de voorzijde een siertuin en aan de zijde een forse moestuin.

Langs het erf en langs de weg staan oude hagen van meidoorn, elzen, essen, knotwilgen en populieren. Ten noorden ligt langs de weide een sloot.





en een kleine kas.

Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. De sfeer is agrarisch, kleinschalig. Het erf is transparant van opzet. Markant zijn de populieren aan de zuidzijde. De fruitgaard aan de achterzijde in het weiland is fors.

Het erf heeft één erftoegang.





Hoofdvolume
De boerderij heeft bakstenen gevels onder een zadeldak met wolfseinden en mulden pannen. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met gekoppelde staande vensters met luiken en bovenlichten aan weerszijden van de hoofdentree met bovenlicht.
Onder de dakrand met witte daklijst twee gekoppelde liggende vensters.
De linker zijgevel heeft gelijksoortige vensters als in de voorgevel, van de stalramen in de deel gescheiden door een houten deur. De vensters in de rechter zijgevel zijn aangepast en hier is een aanbouwtje toegevoegd.

Grote Schuur (aangebouwd)
De bakstenen schuur met schilddak met golfplaat heeft rondom een lagere bakstenen aanbouw met een lichthellend dak met mulden pannen en groene houten deuren en kleine stalramen in de gevels.

Kleine schuur
Houten kapschuur met golfplaten dekking.

Schuur
Bakstenen schuur met flauw hellend zadeldak met bakstenen gevels en houten beschot in de topgevel.

Kas
Glazen kas en koude bakken ervoor.





struiken aan de zijden, het assortiment is passend bij het erf. Aan de zuidzijde een grote nutstuin met enkele kleine fruitbomen. Aan de wegzijde (westen) wordt het erf begrensd door een oude haag van meidoorn. De andere zijden van het erf zijn open. Aan de noordzijde ligt een kleine weide.

Op het achtererf in de weide staan diverse fruitbomen, hoogstam en middelstam. Aan de zuidzijde ter hoogte van het bijgebouw een rij met populieren en een hoge haag van beuk. Op het achtererf staat ook een groep met coniferen.

Bij de toegang tot de weilanden staan enkele ijzeren weidehekken waarvan twee markante hekken met een karrenwiel in de kleuren rood en groen. De toegangsweg is halfverhard met gebroken puin,

Het erf is kleinschalig en transparant van opzet. De sfeer is agrarisch en streekeigen door de structuur en het type beplanting. Het erf is gaaf van opzet.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in de stadsrand van Zwolle, nabij de IJssel. Waardevol is de afwisseling van beplanting van oude meidoornhagen, elsen, essen en populieren langs de weg en de weilanden. Waardevol zijn sommige populieren op zichzelf.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw, (boerderij) , met de grote schuur. De kleine bijgebouwen zijn op zich niet waardevol, maar versterken het ensemble. Waardevol is de heldere structuur met een siertuin aan de voorzijde, met een grote nutstuin aan de zijde en een fruitgaarde op het achtererf. Dit is streekeigen. Waardevol is de transparante opzet, de kleinschaligheid, de gaafheid en het agrarisch karakter van het erf.

Bijzonder als element zijn de twee ijzeren landhekken, de oude haag van meidoorn aan de wegzijde en her rijtje met populieren op het erf.

<u>Gebouwen</u>





KLEINE VEERWEG 65

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Kleine Veerweg 9
K 01512
Geen





2013
2013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Kleine Veerweg te Oldeneel, nabij de IJssel.

Het erf ligt in het open weidelandschap en is goed waarneembaar. Het erf bestaat uit een oude kern met aan de noordzijde een uitbreiding ten behoeve van de zorgfunctie.

Langs de weg liggen sloten, staan oude hagen van meidoorn, essen en knotwilgen.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met erachter een kapschuur en schuin erachter een hooiberg en wagenschuur. Ernaast een houten schuur met een bakstenen schuur erachter.





schuren en een hooiberg. Op het zij-erf staat een grote veestal met daar achter een kapschuur.

Het erf is transparant van opzet en heeft een heldere structuur in een voor en achtererf.
Aan de voorzijde en zijde van het oude boerderijtje ligt een kleine siertuin met een gazon en borders aan de zijden.

Het erf heeft twee toegangen.





Hoofdvolume
De boerderij heeft wit gepleisterde gevels boven een gecementeerde grijze plint, en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden.
De voorgevel is ingedeeld met verschillende venster: 2 staande met luiken, een vierkante met luiken en een klein venster met een luik.
Onder de dakrand nog een liggend vensters.
De lage zijgevels zijn links voorzien van een verhoogde, smalle aangekapte ingang en rechts van een brede raam- en deurpartij.
Het dakvlak is voorzien van 2 nieuwe halfronde daklichten.





Schuur
De bakstenen wagenschuur heeft gevels van oud metselwerk met bouwsporen, twee half ronde stalramen aan weerszijde van een brede houten deur. Het schilddak is voorzien van golfplaat.

Kapschuur
Houten kapschuur met golfplaten dekking.

Grote schuur
Lage houten schuur met flauw hellend dak met golfplaat.

Schuur
Bakstenen schuur met golfplaten dekking.

Hooiberg
Vierkante hooiberg met houten wanden en

sierstruiken. Het voorerf wordt gescheiden van de weg door palen en draad. Los staan enkele gemetselde stenen pilaren.

Voor de gevel en zijgevel staan drie knotlindes. Bij de hooiberg staat een berkenboom. En een hoge haag van liguster.

Aan de noordzijde ligt een weide, aan de achterzijde van het erf ligt een grote nutstuin. Langs de weg aan de noordzijde van het erf ligt een sloot met in de hoek van het perceel een markante es.

Langs de weide aan de zuidzijde staat een meidoornhaag, alsook nabij de houten veestal.

Bij de ingang staat een houten, eenvoudig, hekwerk. Het erf is verhard met betonplaten.



Landschap
Waardevol is de ligging in de stadsrand van Zwolle, nabij de IJssel. Waardevol zijn de meidoornhagen en knotwilgen met sloot langs de weg.

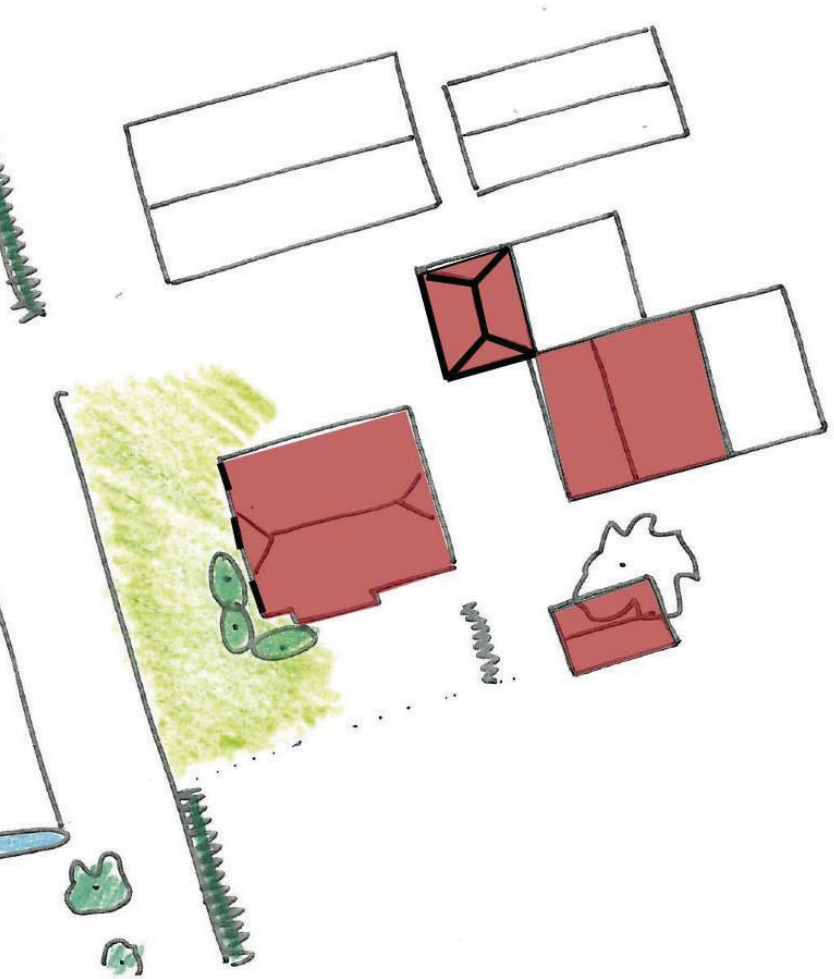
Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de heldere structuur en agrarische uitstraling van het erf. De nieuwbouw, opschaling van het erf , is op een zorgvuldige wijze bij de oude kern gevoegd. Het erf is streekeigen.

Waardevol als element zijn de drie knotlindes voor de voor- en zijgevel en de meidoornhaag langs de weg.

Gebouwen
Waardevol is het ensemble van hoofdvolume met kapschuur, wagenschuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk element zijn de wagenschuur en de boerderij als volume.







KLEINE VEERWEG 9

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Kleine Veerweg 4
K 00412
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Kleine Veerweg te Oldeneel, nabij de IJssel.

De boerderij is iets verhoogd gelegen. Het erf heeft een forse fruitgaard aan de voorzijde. Door de ligging in de bocht van de weg is het erf aan de voorzijde goed waarneembaar.

Het erf is vrij breed uitgegroeid aan de zuidzijde met een grote veestal en opslag. De zuidzijde van het erf is vrij open.





Het erf heeft één erftoegang. Voor de voortuin, aan de rand van de fruitgaard, loopt een zandpad naar de zijde van het erf.

Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf: Het achtererf is meer besloten met bomen en struiken.





<u>Hoofdvolume</u>
De boerderij heeft bakstenen gevels onder een schilddak. Bovenste deel van het dak heeft een rieten dekking het onderste deel is gedekt met rode pannen en afwerkt met een witte windveer.
De voorgevel is witgepleisterd en heeft een onregelmatige indeling met drie staande vensters met luiken, een entree ertussen en een kleiner venster met luiken rechts, en twee kleine vierkante openingen onder de dakrand. De rechter zijgevel is vernieuwd en voorzien van een hoger opgaand deel met entreepartij.

<u>Schuur</u>
Zwaar vervallen schuur met bakstenen gevels onder een zadeldak dat voorheen was gedekt met donkere pannen. De topgevels zijn voorzien van horizontaal houten beschot, de zijgevels van stalramen met betonnen bovendorpel.

<u>Grote Schuur</u>
Moderne, grote schuur met gevels bestaande uit delen baksteen en groene golfplaat.





omhaagd met meidoorn en deels begrensd door een singel/struweel met els, es, populier en wilg. Het struweel onttrekt de kuilvoer aan het zicht.
Voor de gevel een bescheiden siertuin omhaagd met beuk. In de siertuin struikgroepen met sierstruiken, een taxus, een kers en enkele hoogstam fruitbomen.

De fruitgaard is groot en bestaat uit oude en jonge bomen.

Langs de toegang aan beide zijden een haag (van beuk/liguster?). Bij de ingang een eenvoudig houten hek.





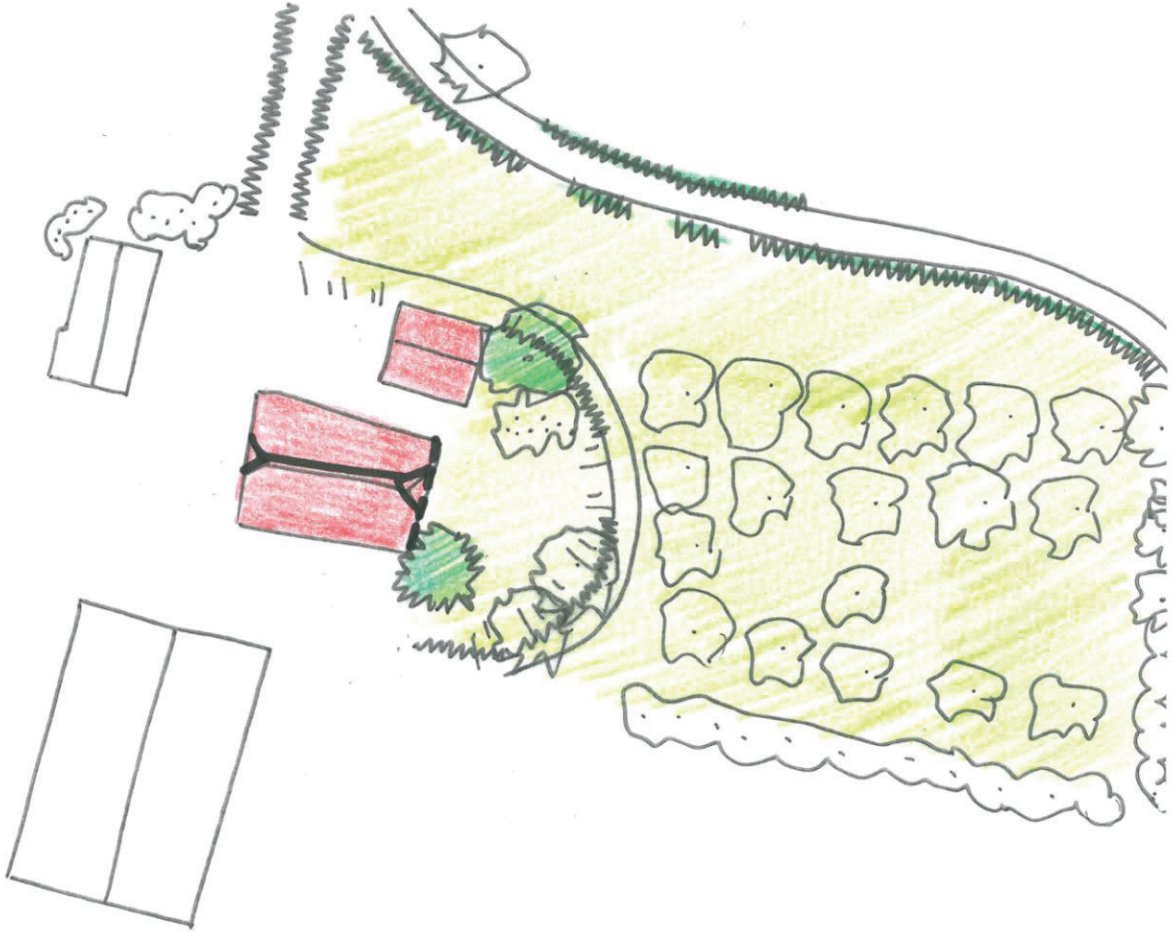
<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in de stadsrand van Zwolle, nabij de IJssel. Waardevol is de verhoogde ligging van het erfensemble.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw, boerderij, met de twee schuren. Waardevol is de heldere structuur met een bescheiden voortuin en fruitgaard, het agrarische karakter en de eenvoud van de inrichting. Waardevol als element zijn de taxus en beuk op het voorerf en de haag van meidoorn langs de weg.
Hagen van meidoorn zijn streekeigen.

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdgebouw en de vervallen schuur zijn waardevol als ensemble. Het hoofdgebouw is waardevol als volume. Waardevolle elementen zijn het gesloten dakvlak en de voorgevel van het hoofdhuis met de gevelindeling.







KLEINE VEERWEG 4

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Kleine Veerweg 16
K 00164
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Kleine Veerweg te Oldeneel, aan de voet van de Jsseldijk.
De gebouwen op het erf zijn niet goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Ook de erfinrichting rond de gebouwen is niet goed zichtbaar.

Het erf is vrij besloten door de aanplant van hagen, losse (fruit)bomen en struiken.

Het erf heeft een grote omvang, het hoofdvolume is fors als ook de gaarde rondom.



Het erf heeft één erftoegang. Het erf bestaat uit een omhaagde nutstuin, siertuin aan de zijden van het hoofdvolume en rondom een grote fruitgaard en weides.





Hoofdvolume

Het forse hoofdgebouw is een langgerekte boerderij met een smal L-vormig voorhuis en een deel die aan de oostzijde breder is. De gevels zijn opgetrokken met bakstenen, de oostzijde is wit gekeimd. De samengestelde kap is gedekt met riet en voorzien van rode nokvorsten, een schoorsteen op de overgang van het voorhuis naar de deel en een wolfseind aan de achterzijde.
Het voorhuis heeft rondom grote, staande schuifvensters met witte kozijnen en roeden en donkere luiken. In het dakvlak is aan de voorzijde een aangekapte dakkapel opgenomen met aan weerszijden en daklicht, n het oostelijke dakvlak een kleine aangekapte dakkapel en enkele daklichten. n de lage gevels van de deel zijn afwisselend kleinere venster met luiken en deuren met bovenlichten aangebracht.





Bijgebouw

Het bijgebouw is niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

omhaagde nutsuin/siertuin, nabij het hoofdvolume. In de haag een eenvoudig houten hek.
Verspreid op het voor- en zijerf staan enkele solitairen als rode beuk, walnoot.

Aan de zijde van de dijk ligt een sloot die uitmondt in een kolk ten noorden. Langs de sloot staan essen en knotwilgen.

Aan de oostzijde wordt de fruitgaarde en weide begrensd door een singel.
De beplanting is inheems, streekeigen.



<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het erf in de stadsrand aan de voet van de dijk van de IJssel. Waardevol is de sloot aan de voet van de dijk.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de heldere erfstructuur, de eenvoud van de inrichting en het agrarische karakter. Dit is streekeigen. Waardevol zijn de hoogstamfruitbomen in de grote fruitgaarde, waardevol zijn de diverse solitairen als walnoot, beuk.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het forse hoofdvolume. Dit volume is streekeigen voor oudere erven aan de IJssel. Waardevolle elementen zijn het vrijwel gesloten rietendak, vooral van de deel, en de gevelindeling van het voorhuis en de deel.




KLEINVEERWEG 16

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Kleine Veerweg 20
K 02533
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Kleine Veerweg, aan de dijk in de nabijheid van de stadsrand.

Het erf is kleinschalig van opzet. De beplanting op het erf is gevarieerd en bestaat uit hagen, losse struiken, singels en bomen en is transparant.





een siertuin, omzoomd door een weide. Aan de achterzijde een nutstuin en kleine weide.

Het hoofdvolume, de boerderij is met de voorzijde gelegen aan de dijk. Het hoofdvolume is hoger gelegen.

Het erf heeft twee toegangen: één vanaf de dijk (voetpad) en één vanaf de Veerweg.





<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdvolume bestaat uit een min of meer vierkant woongedeelte en een aangebouwde schuur. Het voorhuis heeft bakstenen gevels boven een gecementeerde plint, onder een schilddak met een rietenkap met donkere nokvorsten, en een karakteristieke gevelindeling met hoge staande vensters met luiken aan de voorzijde en kleine staande vensters met luiken in de zijgevels. De aangebouwde schuur heeft bakstenen gevels en een zadeldak met wolfseinden dat gedekt is met donkere pannen. De zijgevels zijn voorzien van onregelmatige (stal)vensters, de achtergevel van hoge staande vensters.

<u>Houten schuur</u>
Vierkante houten schuur met horizontale geveldelen en een schilddak met donkere pannen.

<u>Schuur</u>
Schuur met bakstenen gevels onder een zadeldak met gemêleerde pannen, houten beschot in de topgevels en witte windveren langs de dakrand..





sering, vlier). Voor de voorgevel grint met daarin twee knotlindes. Aan de zijde van de boerderij een weide. Om de weide palen met draad.

Op het achtererf enkele losse bomen als berk en eik en es, een middelstam fruitgaarde, kleinfruit, walnoot. In de hoek van het erf een moestuin met kas.

De erftoegang bestaat uit een gemaaid graspad. Het voorhuis is bereikbaar vanaf de dijk.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging aan de dijk van de IJssel, nabij de stadrand. Waardevol is de hogere ligging van het hoofdvolume tegen de dijk.

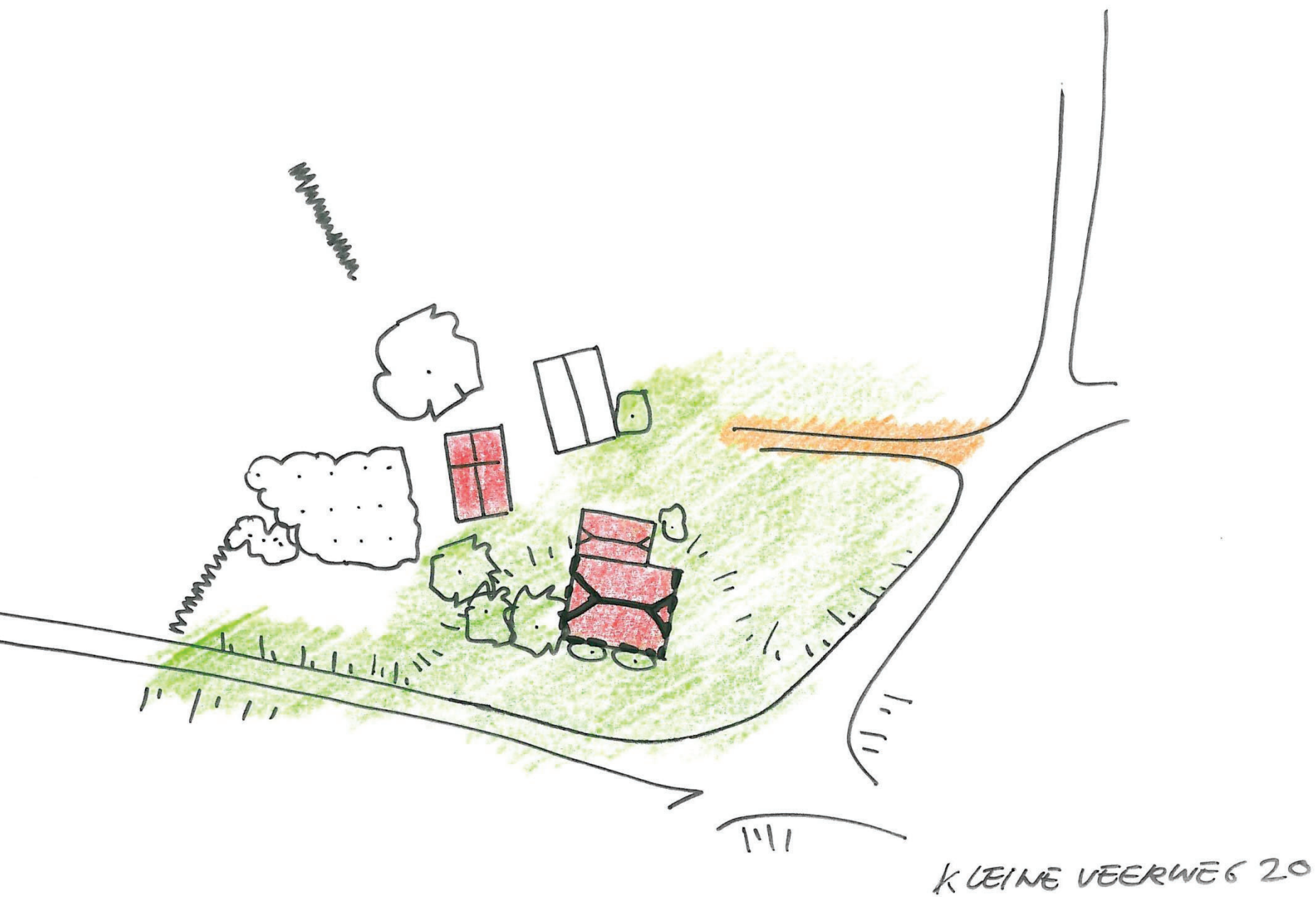
<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen, de kleinschaligheid van het erf, de herkenbare erfstructuur, het agrarische karakter en de eenvoud van de inrichting. Dit is streekeigen.

Waardevol als elementen zijn de knotlindes en het graspad.

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdgebouw met aangebouwde schuur en houten schuur vormen een waardevol ensemble. Waardevol als volume is het hoofdgebouw met aangebouwde schuur. Waardevolle en karakteristieke elementen zijn de gevelindeling, de detaillering en de rietkap van het voorhuis en de materialisering.






KLEINE VEERWEG 20

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Kleine Veerweg 22
K 00165
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Kleine Veerweg, aan de dijk in de nabijheid van de stadsrand.

Het erf is kleinschalig van opzet. De beplanting op het erf is gevarieerd en bestaat uit hagen, losse struiken, singels en bomen en is transparant. Aan de voet van de dijk ligt een brede sloot.





Het hoofdvolume, de boerderij, ligt met de zijde aan de dijk, hoger gelegen tegen de dijk.
Aan de voorzijde en zijde een kleine siertuin omzoomd met een haag.
Twee leilindes voor de gevel.
Aan de achterzijde een nutstuin met enkele fruitbomen, losse bomen, struiken. Aan de rand van het perceel een singel en losse bomen.

Het erf is met de voorzijde gelegen aan de dijk.

Het erf heeft één toegang, een pad vanaf de dijk voor de voorgevel. Een voetpaadje (met trapje en leuning) aan de zijde vanaf de dijk.





<u>Hoofdvolume</u>
Kleine T-boerderij met een voorhuis met gepleisterde gevels en een witgeschilderde bakstenen achtergevel. Het samengestelde dak is bekleed met donkere mulden pannen. Het dak is voorzien van verschillende daklichten in variërende afmetingen. De voorgevel heeft een karakteristieke gevelindeling met drie staande vensters met luiken en muurankers onder de dakrand. De zijgevel van het voorhuis aan de straat is voorzien van een breder venster met luiken en een natuurstenen onderdorpel. Dat geldt ook voor het horizontale gekoppelde venster in de deel. In de achtergevel van de deel grote vensters met roedenverdeling.





<u>Grote schuur</u>
Lange schuur met zwarte houten geveldelen en mulden pannen op het zadeldak.

<u>Kleine schuur</u>
Kleine schuur met zwarte houten geveldelen en mulden pannen op het dak door een tussenlid met de andere schuur verbonden.

(o.a liguster), omzoomd met een haag van beuk en buxus. Voor de voorgevel twee leilindes.

Op het achteref enkele losse bomen als berk, populier, wilg en enkele hoogstam vruchtbomen.

De erftoegang bestaat uit een klinkerpad voor de voorgevel.

Het erf wordt aan de noordzijde begrensd door brede sloot.



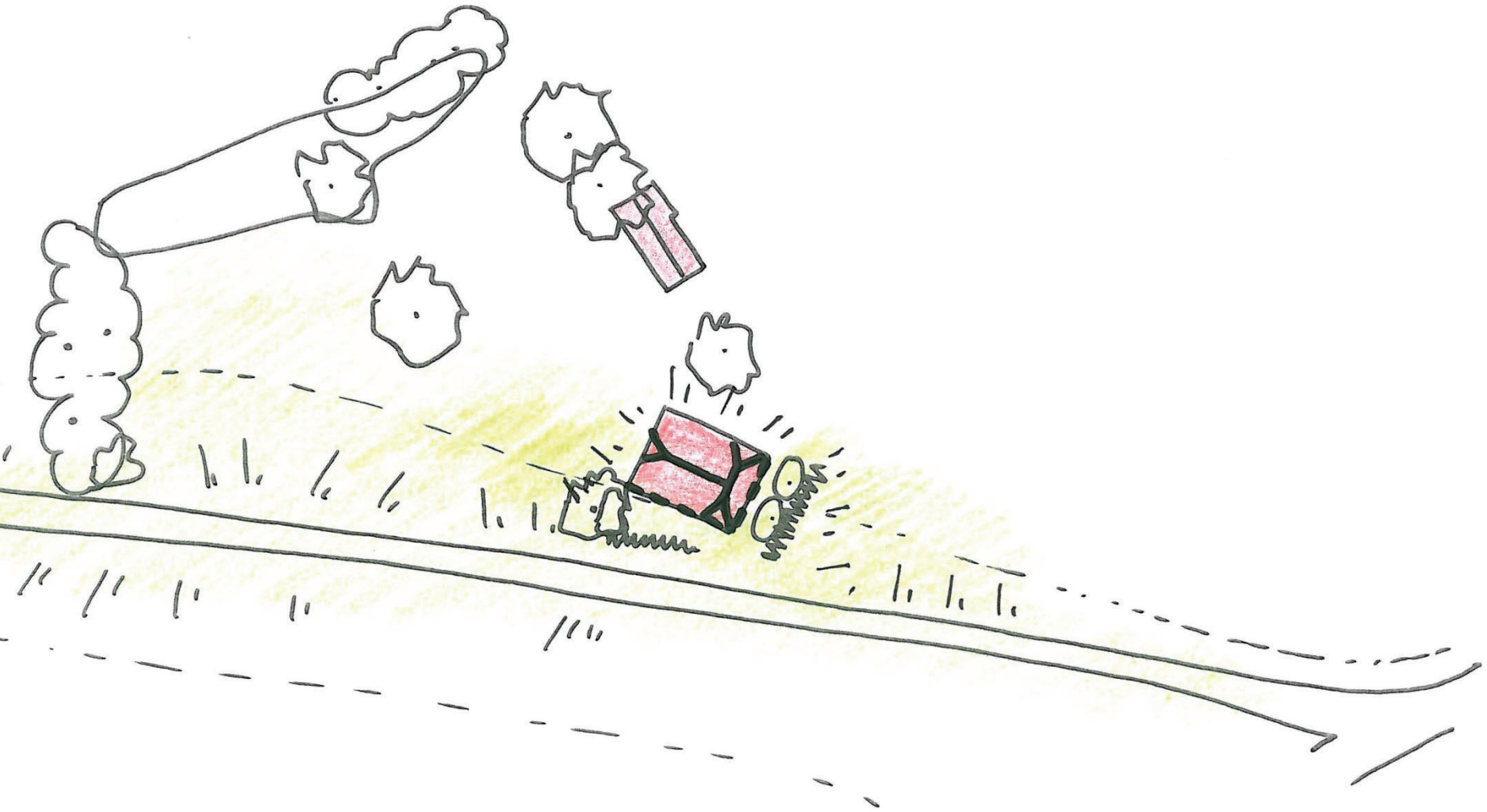


<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging aan de dijk van de IJssel, nabij de stadrand. Waardevol is de hogere ligging van het hoofdvolume tegen de dijk.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw en bijgebouw, de kleinschaligheid van het erf, de herkenbare erfstructuur, het agrarische karakter en de eenvoud van de inrichting. Dit is streekeigen.

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdgebouw vormt samen met de grote schuur een waardevol ensemble. Het hoofdhuis is waardevol als volume, met waardevolle elementen zoals de gevelindeling van de voor- en zijgevel, de materialisering, detaillering en rietenkap.





KLEINE VEERWEG 22

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Meenteweg 12 en 14
N 02567 en 04018
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Meenteweg. De weg maakt onderdeel uit van een kleine buurtschap Spoolde, ten noorden van Zwolle. Nabij ligt het havengebied Voorst. De Meenteweg is een laan met eiken.

De erf is vrij besloten door een aanplant van laanbomen en hagen. Het erf ligt met de achterzijde naar de weg.

Het erfensemble is gesplitst in twee wooneenheden.



losse bijgebouwen.

Het erf heeft één hoofdtoegang vanaf de Meenteweg. De toegang is beplant met een rij bomen aan beide zijden.

Aan de achterzijde, aan de weg, ligt een weide. Het voorerf is ingericht als siertuin (niet zichtbaar vanaf de openbare weg).



<u>Hoofdvolume</u>
T-boerderij met bakstenen gevels en een samengesteld dak met donkere dakpannen. De deel heeft net onder de dakrand een hooiluik. Het dak is voorzien van enkele daklichten en een aangekapte dakkapel aan de noordzijde. De boerderij is met het woongedeelte verbonden met de schuur. Het zuidelijke deel van de voorgevel heeft een karakteristieke indeling met staande vensters met luiken en een entree. Het noordelijke (schuur) deel lijkt verbouwd.

<u>Aangebouwde schuur</u>
Bakstenen schuur met een zadeldak met wolfseind aan de deelzijde, gedekt met donkere dakpannen en aan de achterzijde verbonden met het hoofdgebouw.
De deelgevel heeft een karakteristieke indeling met een rechte baanderdeur met een stalraam ijzeren roeden aan weerszijden en een houten hooiluik onder de dakrand. Het linker dakvlak is voorzien van een daklicht.

<u>Schuur</u>
Schuur met bakstenen voor en achtergeven en zijgevels met houten beschot. Het dak is voorzien van golfplaat.

<u>Kapschuur</u>
Groen geschilderde houten kapschuur met



toegang is verhard met grint/split. Onder de essen aan haag. Voor de achtergevel van de deel en de grote stenen schuur drie leilindes met daaronder een border met vaste planten. Aan de zijde van het hoofdvolume een solitair. Aan de rechterzijde van de toegang een weide, omzoomd met een gaashek.

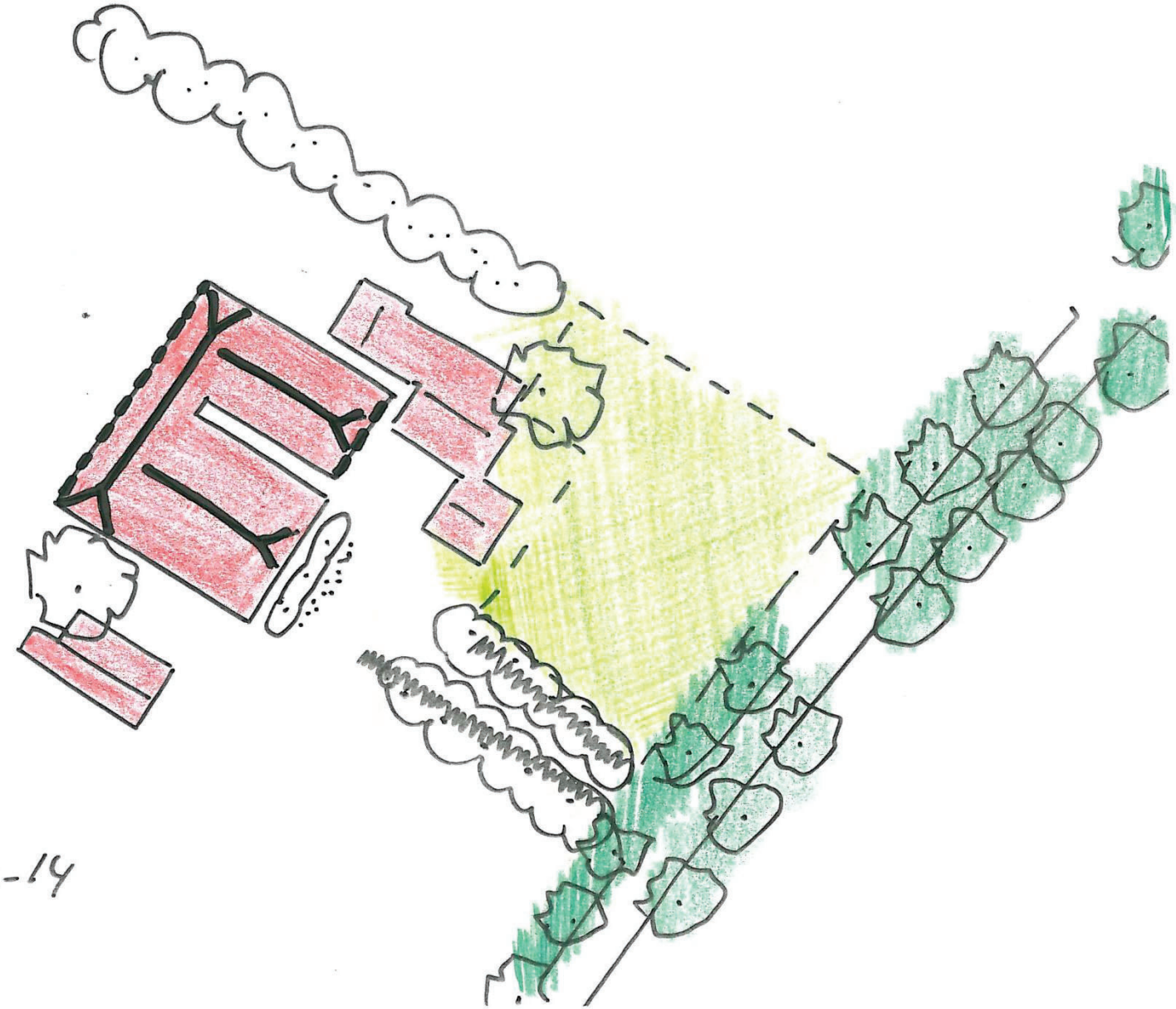
Op het achtererf nabij de bijgebouwen een solitaire es en aan de zijde een singel met streekeigen plantmateriaal.



<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het erf in het lint van Spoolde, nabij het havengebied.
Waardevol is de laanbeplanting van eiken langs de Meenteweg.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van het hoofdvolume met een stenen bijgebouw. Dit is streekeigen.
Het achtererf heeft qua erfstructuur met de weide haar eenvoud behouden, doch door de aanplant van de leilindes bij de deel en de dubbele rij essen met haag is het agrarische karakter deels verloren gegaan.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol zijn de T-boerderij, de aangebouwde schuur en de beschreven schuren als ensemble met een herkenbaar agrarisch karakter. Waardevol element is de voorgevel van het zuidelijke bouwdeel.



MEENTEWEG 12-14

LDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg,
ollewandsweg, Jan van Arkelweg,
attewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg,
chellerdijk, Veldweg, Wijheseweg,
Vinderheimerweg, Zuthemerweg)

ilantsweg 8
04407
een





012
012
et Oversticht

e beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

et erf is gelegen in Spoolde aan de Nilantsweg
nder aan het talud van de snelweg A28 langs de
anloop naar de IJsselbrug. Het bedrijventerrein
oorst is nabij gelegen.

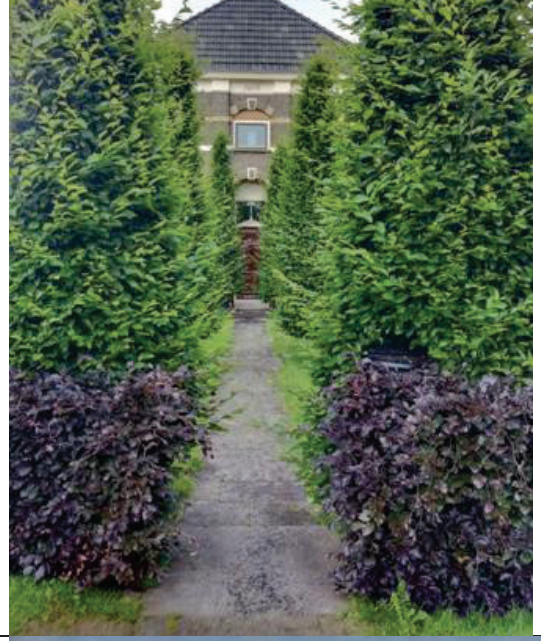
et erf is vrij besloten door aanplant van hagen,
omen en struiken (hoveniersbedrijf).





an de zijde een weide, gedeeltelijk ingericht als
ertuin en gedeeltelijk als nutstuin. Het weiland
ordt begrensd door een haag en een singel. Aan
e wegzijde een sloot. Op het achtererf een
oslagterrein, gedeeltelijk begrensd met een groep
ilgen.
en siertuin voor de gevel.

et erf heeft twee toegangen aan de zijde van het
oofdvolume. Het erf is ook gedeeltelijk
egankelijk vanaf de weg, parallel aan het talud.





oofdvolume
e hallenhuis boerderij is naar achteren toe
apsgewijs breder en het dak navenant lager. Het
and met bakstenen gevels met siermetselwerk en
ecoratieve elementen is voorzien van een
adeldak met wolfseinden en donkere pannen.
e voorgevel gaat hoger op dan de goot en heeft
en zware kroonlijst. De hoge begane grond is
gedeeld met twee staande vensters aan
eerszijden van een verdiept opgenomen entree.
e vijf lage vensters op de verdieping zijn net als
le andere vensters voorzien van segmentbogen
m spaarnissen met mozaïektegelwerk. De
erbanden in het metselwerk lopen door over de
jgevels.
e rijke voorgevel wordt vertikaal verdeeld door
salieten langs de entree en op de hoeken.

chuur
latgedekte schuur achter het hoofdgebouw.

arages
ij garageboxen langs de deel met een flauw
ellend dak gedekt met bitumen.



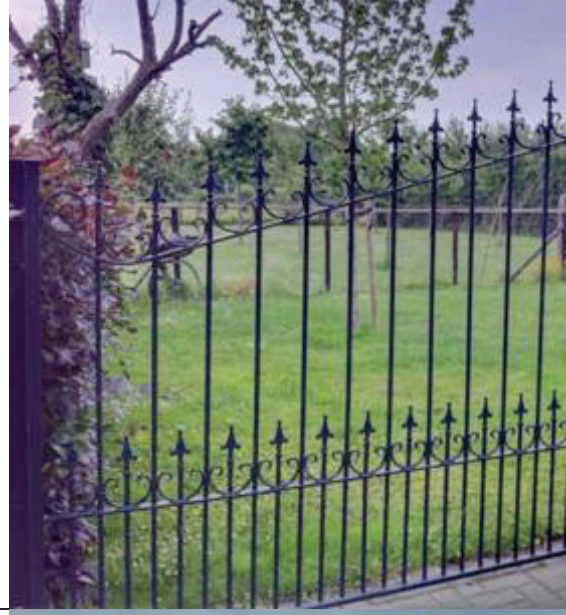


er/nutstuin aan de zijde met solitairen als walnoot, ode beuk, plataan, tamme kastanje. Een kleine jver. De weide is deels omzoomd. met een haag an meidoorn en een gemengde hoge haag van heemse soorten. Deze hoge haag ontrekt de oslag aan het zicht.

ij de toegang een ijzeren sierhek. De toegang als ok het achtergelegen erf is bestraat met klinkers.

notwilgen langs de sloot.





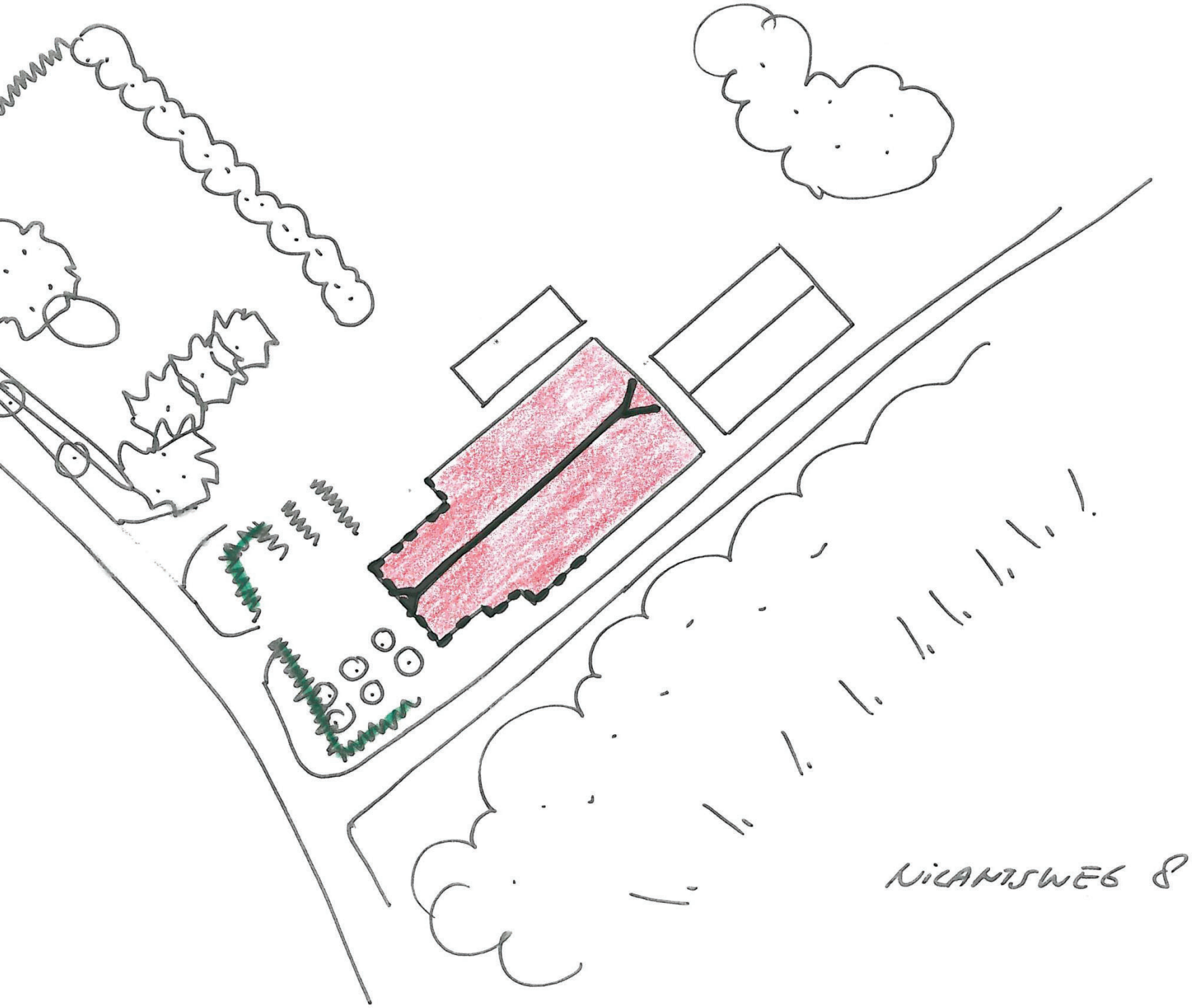
andschap
Waardevol is het markante hoofdvolume in het lint an Spoolde. Waardevol is de agrarische uitstraling an het hoofdgebouw

rfensemble en erfstructuur
et erf heeft een verzorgde uitstraling, maar door e sieraanplant is het agrarische karakter verloren egaan. Ook de landschappelijke context draagt er niet aan bij. Het erf voegt zich bij de oonerven in het lint. De haag van rode beuk past j de meer chique uitstraling van de boerderij en is s element waardevol.

ebouwen
ndanks enkele uitbreidingen en verbouwingen, et name aan de deel, heeft het pand een onumentaal karakter en is waardevol als volume, anwege de architectuur, de rijke detaillering van e voorgevel en zijgevels van het voorhuis, en het ijwel gesloten dakvlak.






NICARISWEG 8

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Nilantsweg 99
N 04352
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan het lint in de buurtschap Spoolde, aan de rand van bedrijventerrein Voorst.

Het erf is vrij besloten door de aanplant van singels, hagen en losse bomen. Alleen de achterzijde van het erf is goed zichtbaar.

Langs de weg een sloot met in het talud een rij met knotwilgen.



Het erf heeft één toegang vanaf de doorgaande weg. Het erf is met de achterzijde naar de weg gelegen.

Het erf heeft een siertuin/nutstuin aan de voorzijde, deels omhaagd. Ook een kleine siertuin op het achtererf.

De zijden van het erf zijn besloten door een aanplant van singels en hagen.
Het erf is omgeven door weide, deels extensief met een gemaaid pad en deels ingericht als fruitgaarde met hoogstam.



<u>Hoofdvolume</u>
De hallenhuisboerderij heeft wit gepleisterde bakstenen gevels onder een rietgedekt zadeldak met wolfseinden. De deel is verbouwd tot woonruimte daarom heeft de baanderdeur plaats gemaakt voor een glazenpui met boven- en zijlichten.

<u>Houten schuur</u>
De schuur heeft gevels van horizontale, zwarte en ongeschaafde houten delen onder een zadeldak dat gedekt is met donkere pannen.

<u>Bakhuisje</u>
Achter de boerderij staat een (aangebouwd?), rietgedekt bakhuisje.



het achtererf aan beide zijden van de toegang een gazon deels ingeplant met sierstruiken (buxuspatroon) en losse bomen als es. De oostzijde en noordzijde zijn ingeplant met een haag van meidoorn, de zuidzijde met een singel met eik, es, tamme kastanje, esdoorn, berk en diverse inheemse struiken (hazelaar, vlier). Bij de toegang van het erf twee lindes.
De beplanting is streekeigen. Met uitzondering van enkele sierborders.

Aan de westzijde van het weiland, aan de voet van de dijk, een rij met leilindes. In het weiland fruitbomen en losse bomen als populier, walnoot.

De toegang bestaat uit een bestrating van gebakken klinkers.

De weiden zijn begrensd met een eenvoudig houten hekwerk.





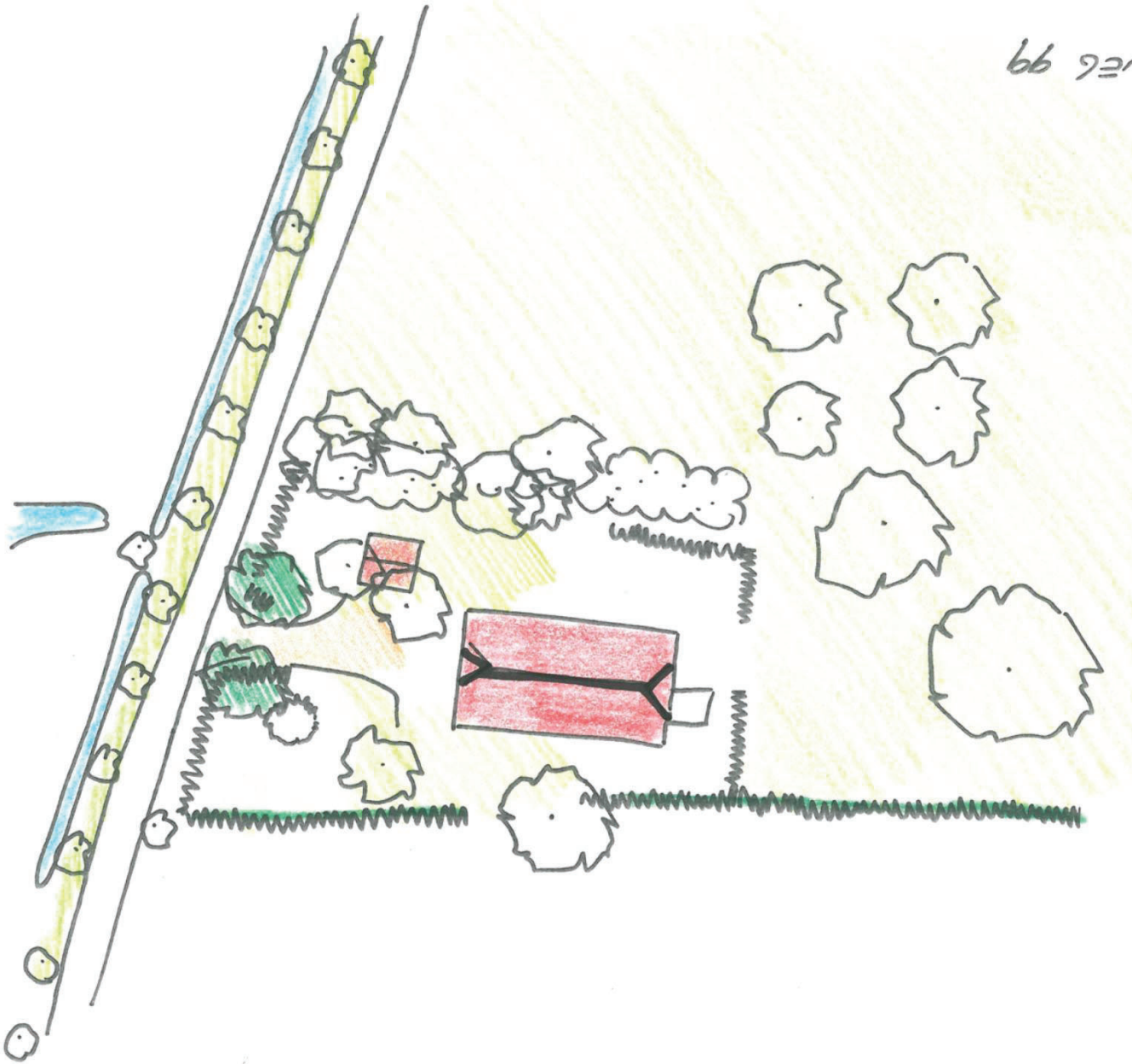
<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het erf in het lint van Spoolde, aan de rand van het bedrijventerrein.
Waardevol is de sloot met knotwilgen, de rij met leilindes aan de voet van de dijk, de weide rondom met fruit en het extensieve beheer hiervan, deze elementen versterken de agrarische sfeer.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de heldere erfstructuur, de eenvoudige inrichting en het streekeigen plantmateriaal. Waardevol zijn de lindes bij de ingang, de haag van meidoorn. Het erf heeft haar agrarische uitstraling grotendeels behouden. Waardevol is de bestrating van gebakken klinkers.
De beslotenheid en de invulling met een sierborder op het achtererf doet gedeeltelijk afbreuk aan de agrarische sfeer.

<u>Gebouwen</u>
De boerderij, de houten schuur en het bakhuisje vormen een waardevol ensemble. De boerderij is als afzonderlijk element vanwege het volume, en de rieten kap en de herkenbaarheid van de voormalige agrarische functie.







OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Nilantsweg 101 en 103
N 04092 en 04403
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan het lint in de buurtschap Spoolde, aan de rand van bedrijventerrein Voorst.

Het erf is vrij transparant door de aanplant van hagen, losse (fruit)bomen. De voorzijde van het erf is vanaf de weg niet goed zichtbaar. Het erf is omgeven door weiden.

Langs de weg ligt een sloot met in het talud een rij met knotwilgen en enkele losse bomen (zoals eik).





bijgebouwen (achter- en zijerf) en een grotere schuur (voorerf).
Het erf ligt met de achterzijde naar de weg.

Aan de zijden van het erf weiden, op het voorerf een nutstuin met fruit.

Het erf heeft twee toegangen aan de weg, gericht op het achtererf (dubbele bewoning).



<u>Hoofdvolume</u>
Langhuisboerderij met bakstenen gevels onder een zadeldak met wolfseinden, donkere pannen en geschulpte witte windveren. Met rode pannen is het jaartal 1740 aangebracht. De achtergevel kent een karakteristieke indeling met centrale baanderdeur met stalramen en –deuren aan weerszijden en een hooiluik onder de dakrand. De boerderij is aan de westzijde met een langsbouw verbonden met de grote schuur. De samengestelde voorgevel is voorzien van verschillende vensters met luiken en deuren aan de noordzijde en van schuifvensters aan de zuidzijde.



<u>Grote schuur</u>
Tot woonhuis verbouwde schuur met bakstenen gevels onder een zadeldak met donkere dakpannen. Het pand is verbouwd tot woonhuis met een glazenpui terugliggend ten op zicht van de oorspronkelijke, nu verdwenen baanderdeur. In het wolfseind en dakvlakken enkele nieuwe dakkapellen.



<u>Hooiberg</u>
Hooiberg op een rechthoekig grondplan met bouwhistorierijke bakstenen gevels boven een plint van klinkers en onder een zadeldak van golfplaat. De topgevels zijn voorzien van houten beschot. Vier houten staanders op de hoeken.



zadeldak met donkere pannen en witte geschulpte windveren. In de achtergevel een toegang met hooiluik in de topgevel.

Hooiberg
Zeskantig hooiberg met groene golfplaten wanden en donkere golfplaten dakdekking.

Het zijerf is ingeplant met een haag van veldesdoorn en meidoorn, enkele losse bomen als beuk en een (jonge) eik. Op het voorerf een fruitgaarde op beide erven.

Voor de gevel van het hoofdgebouw en de schuur staan knotlindes. Voor de voorgevel van de schuur ligt een omhaagde siertuin (luchtfoto).

Het achtererf wordt met een haag van meidoorn begrensd met de weg. Bij één ingang staat een beuk als solitair.

De twee wooneenheden worden gescheiden door een eenvoudig ijzeren hekwerk. Op het erf komen meerdere eenvoudige houten hekwerken voor.

Het achtererf is bestraat met gebakken klinker en grint.



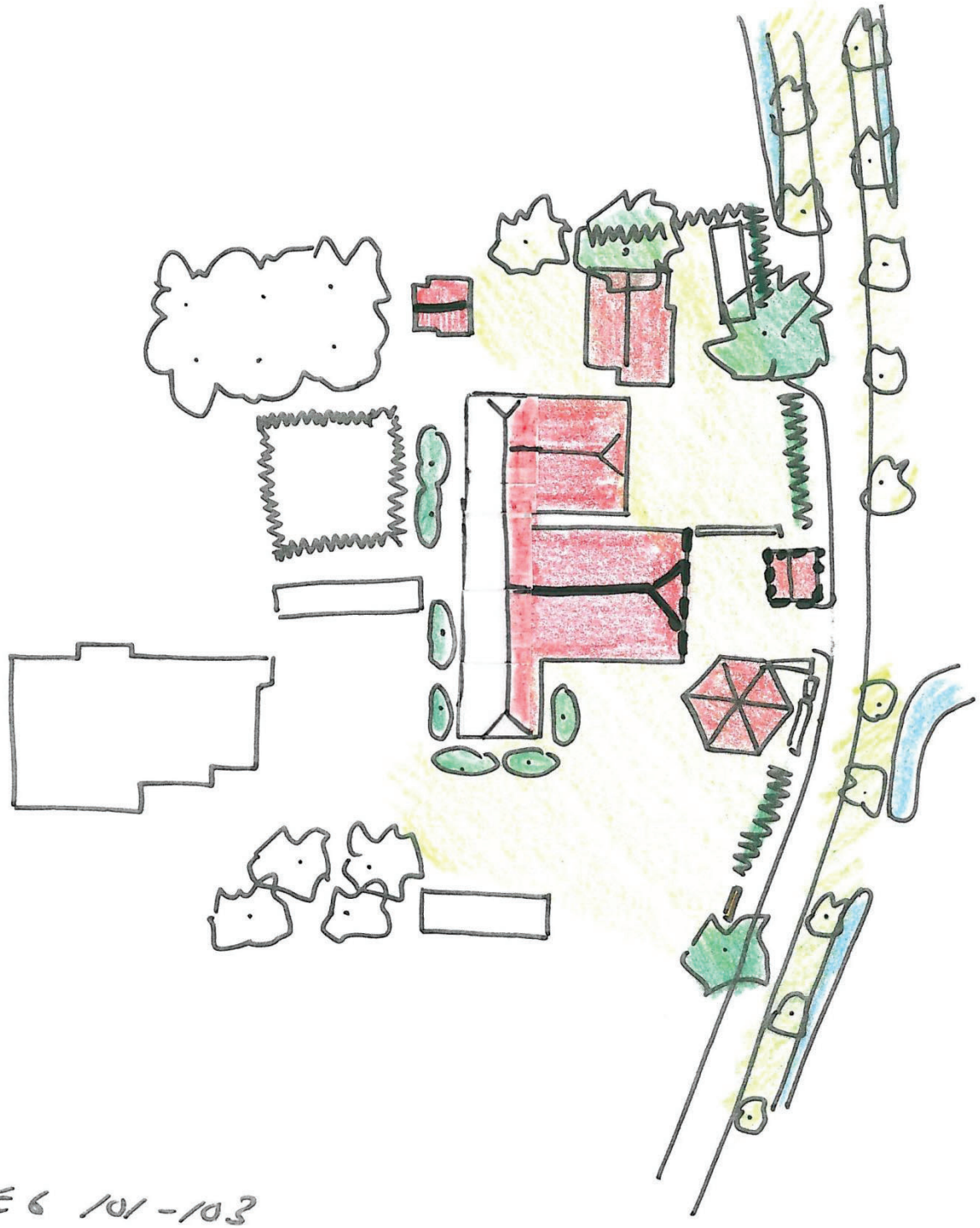
Landschap
Waardevol is de ligging van het erf in het lint van Spoolde, aan de rand van het bedrijventerrein.
Waardevol is de sloot met knotwilgen, de weide rondom en het extensieve beheer hiervan, de meidoornhaag langs de weg. Deze elementen versterken de agrarische sfeer.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is het ensemble van hoofd en diverse kleine bijgebouwen, de heldere erfstructuur, de eenvoudige inrichting en het streekeigen plantmateriaal. Het erf heeft haar agrarische uitstraling behouden. Waardevol is de bestrating van gebakken klinkers, de variatie van houten en ijzeren hekwerken. Waardevol zijn de knotlindes voor de gevel en de solitairen op het zij- en achtererf.





Gebouwen
Het hoofdgebouw, de schuren, het bakhuisje en de stenen hooiberg vormen samen een zeer waardevol ensemble. Waardevol als



TISMÉ 6 101-103

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Oldeneelweg 1
K 002213 en 026992 en 02948
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

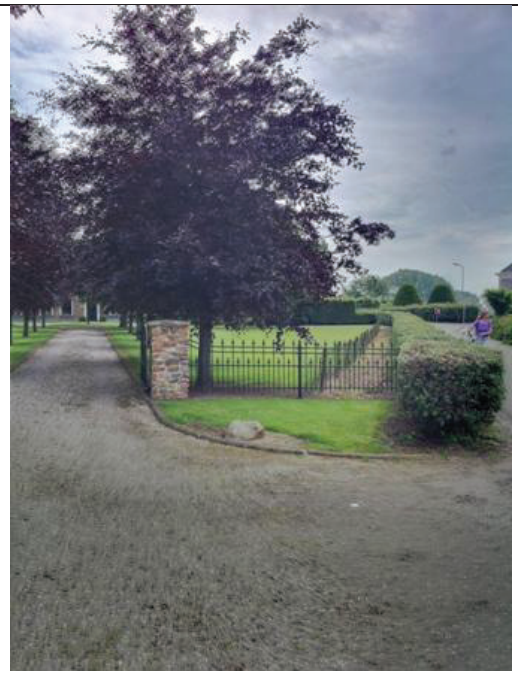
r een uitleg van de gebruikte termen

Het erf is gelegen in de buurtschap Oldeneel, in de stadsrand van Zwolle. De IJssel ligt nabij. Het erf ligt in een knik van de weg.

Het erf is vrij besloten door de aanplant van een laan, (hoge) hagen, struiken en een singel. Het erf oogt statig door de laan met rode beuken.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met parallel een schuur en twee schuren op het achtererf.



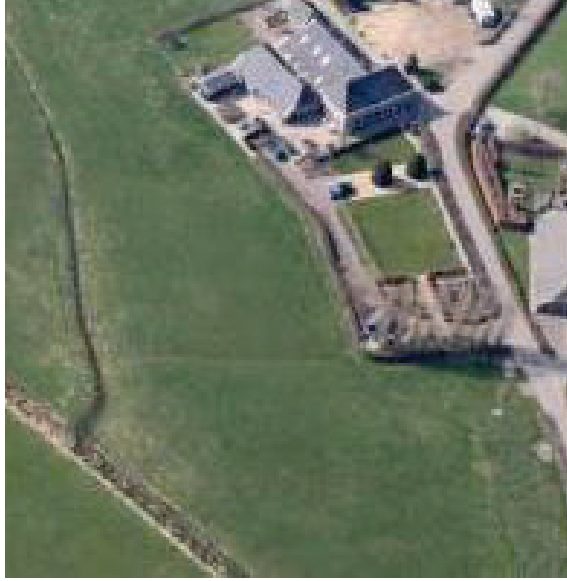


staan haaks hierop twee schuren.

Het voorerf bestaat uit een grote siertuin met een laan van rode beuk, gazon, grintborder en een grote sierborder. Het erf heeft twee toegangen: één over de laan naar het voorerf, één toegang naar het achtererf.

De noordzijde grenst aan de weide, begrensd met een palen en draad.





<u>Hoofdvolume</u>
De T-boerderij heeft baksteken gevels en een schilddak met donkere dakpannen en twee schoorstenen op de nok op het voorhuis en een zadeldak met enkele daklichten op de deel. De voorgevel heeft de uitstraling van een herenhuis met hoge staande vensters op de begane grond aan weerszijden van de entree, en mezannine zoldervensters onder de dakrand.
De zuidelijke zijgevel van het voorhuis lijkt in een latere periode te zijn uitgebreid en is voorzien van verschillende afmetingen vensters, waaronder twee hoge staande vensters onder de dakrand met een vierkant venster ertussen.

<u>Schuur</u>
De aangebouwde schuur heeft bakstenen gevels boven een gecementeerde plint onder een zadeldak met wolfseinden en donkere pannen. In de zijgevel worden liggende stalramen op onregelmatige wijze afgewisseld met lage staldeuren

<u>Kleine schuur</u>
De schuur met een zadeldak met donkere dakpannen en witte windveren is niet zichtbaar vanaf de openbare weg.



gazon, grintborder voor de voorgevel (rond met solitair in het midden). Los verspreid op het voorerf bomen als kastanje, linde, treurbeuk.

Aan de zijde langs de weg een grote sierborder met sierstruiken, begrensd met een hoge haag van beuk. Hierin is een besloten tuin/terras gelegen.

Langs de zijgevel staat een knotlinde. In deze binnentuin staat nog een leilinde.

Op het voorerf langs de weg staat een haag van meidoorn. Het zijerf is begrensd met een haag van liguster.

Het achtererf is ingeplant met een singel met streekeigen plantmateriaal (eik, hazelaar, krent). Aan de buitenzijde van de singel ligt een greppel. Op het achtererf staan twee middelstam fruitbomen.





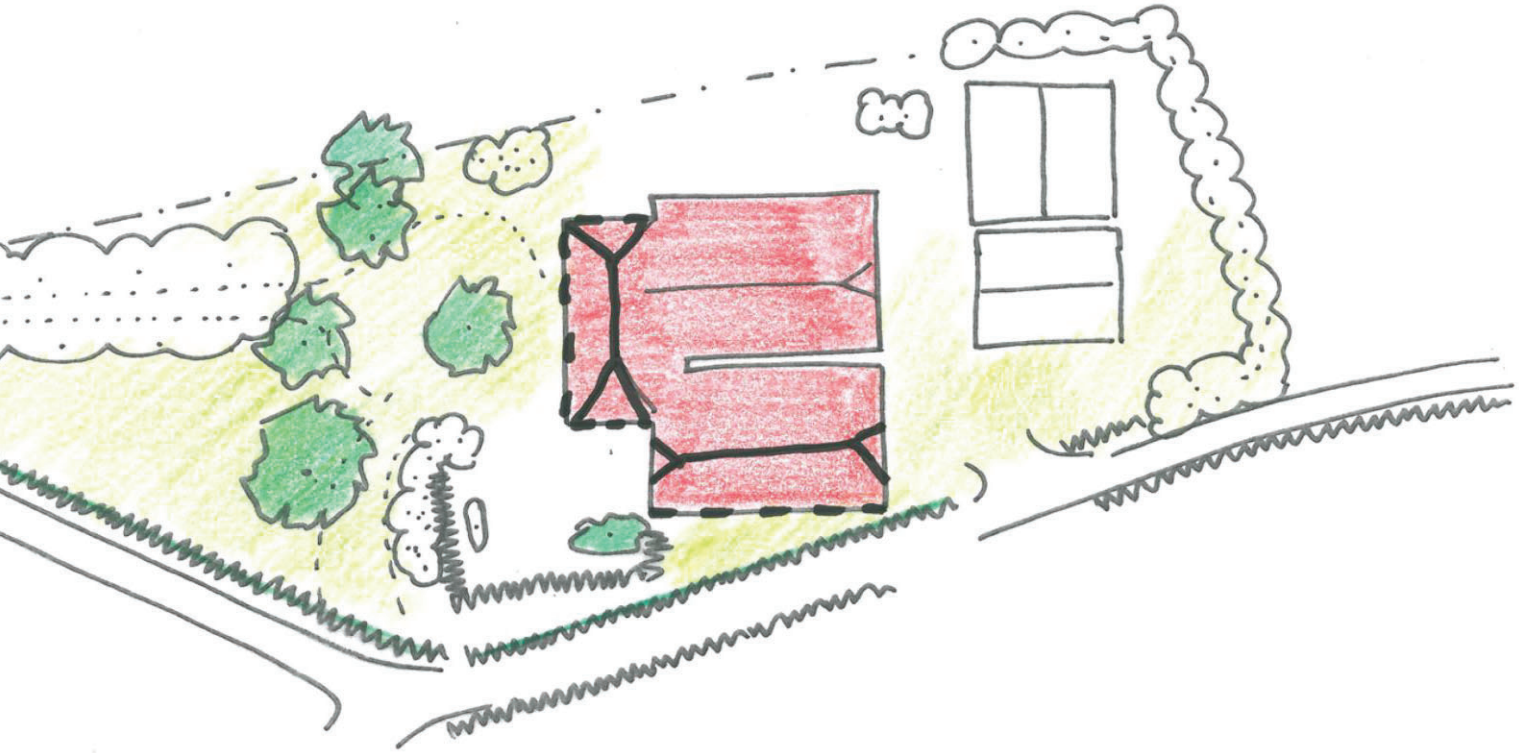
<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het erf in Oldeneel, in de nabijheid van de IJssel en de stadrand.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het forse hoofdvolume. Hoewel het hoofdvolume statig is en een stijltuin passend bij het erf, is de laan met beuk en de besloten siertuin als ontwerp minder passend. Er is niet voldoende samenhang in de aanleg. Een stijltuin met ‘engels’ karakter is meer passend op het erf.

Waardevol zijn de eenvoudige inrichting van het achtererf, de transparantie aan de zijde van de weide, de knotlinde bij de zijgevel, de solitairen op het voorerf en de haag van meidoorn en liguster langs de weg. Dit is streekeigen.

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdhuis en de aangebouwde schuur vormen samen een waardevol ensemble. Het hoofdhuis is waardevol als volume, vanwege de materialisering, de detaillering en indeling van de voorgevel, de gesloten kap. Ook de schuur is waardevol als volume, vanwege de indeling en materialisering van de zijgevel en de vrijwel gesloten kap.





OLDEELLWEG 1

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Oldeneelweg 4 en 4a
K 02653 en 02654
Geen





2012
2012
Het Oversicht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het erf is gelegen in de buurtschap Oldeneel, in de stadsrand van Zwolle. De IJssel ligt nabij.
Het erf ligt in een knik van de weg.
De naast gelegen schuur op nummer 2 wordt na brand herbouwd.





bijgebouwen.

Het erf heeft twee toegangen: één op het achtererf en één op het voorerf (dubbele bewoning). Het voorerf is vrij besloten.





<u>Hoofdvolume</u>
Statige T-boerderij met bakstenen gevels met een zware kroonlijst boven een gecementeerde plint en onder een samengesteld schilddak met gesmoorde mulden pannen en twee bakstenen schoorstenen op de nok en een gietijzeren sierrand ertussen. Het voorhuis heeft een onregelmatige gevelindeling met zes vensterassen met hoge schuifvensters met luiken. In de tweede vensteras van rechts is de ingangspartij met sierdeur en bovenlicht opgenomen. Erboven drie horizontale zolder/ mezannine vensters afgewisseld met muurankers. De zijgevel van het voorhuis wordt vertikaal geleed door twee regelmatige vensterassen met schuif- en zoldervenster. De deel is voorzien van halfronde stalvensters met roeden.





<u>Schuur</u>
Langwerpige schuur met houten gevels met horizontale delen boven een gecementeerde plint en onder een zadeldak dat gedekt is met mulden pannen.

<u>Bijgebouwen</u>
De aangebouwde schuur en het bakhuisje zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

twee rijen leilindes. Daarbinnen een gazon. Voor de gevel twee forse geknipte taxus struiken. Bij de voorgevel een grintstrook, ook gedeeltelijk langs de zijgevel, met een eenvoudig ijzeren sierhekwerk met poortje.

Op de hoek van het voorerf een kleine, omhaagde nutstuin. De toegang aan de voorzijde is ingeplant met een haag van meidoorn en acht Italiaanse populieren.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het erf in de buurtschap Oldeneel, in de nabijheid van de IJssel en de stadsrand.

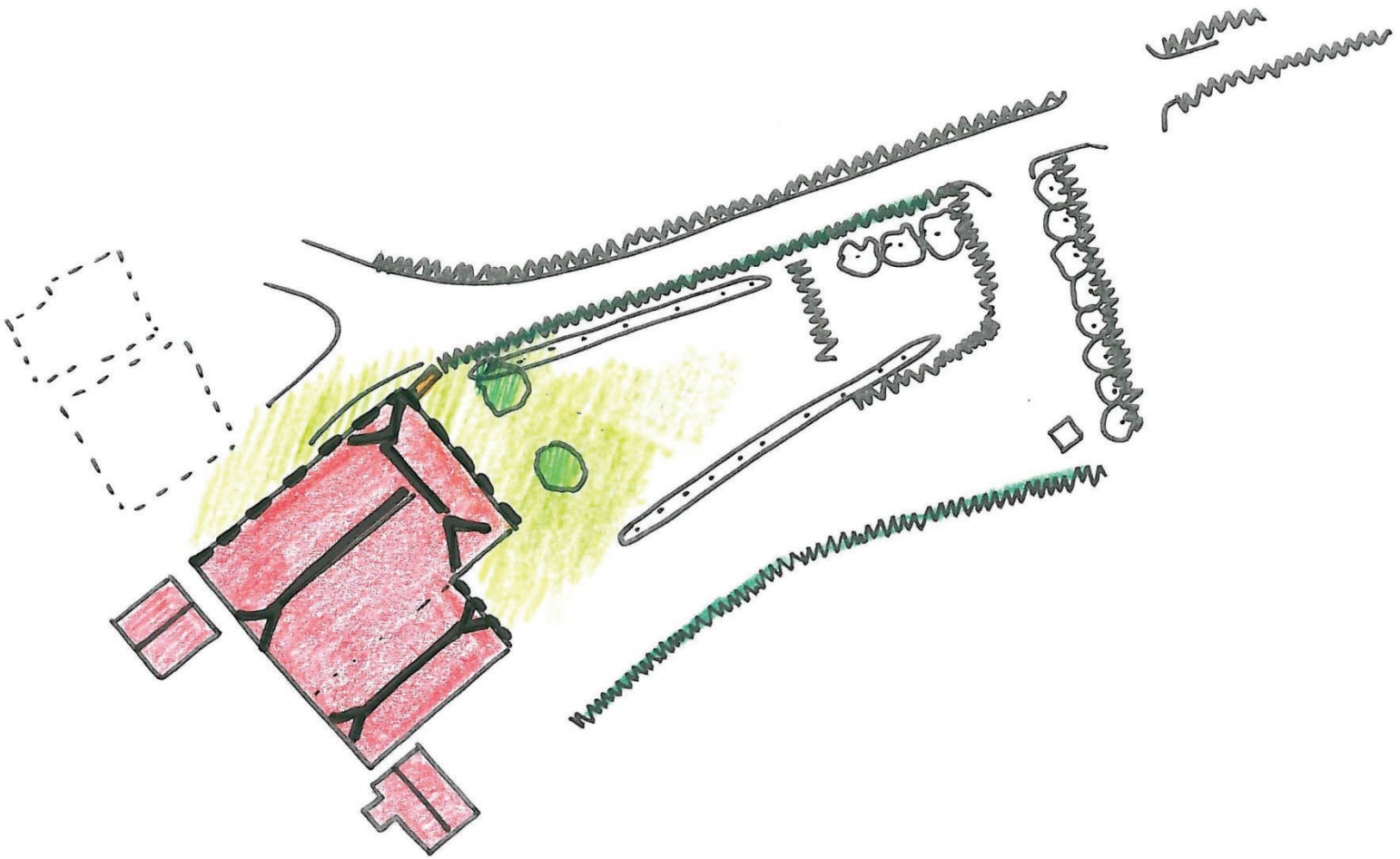
<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het forse hoofdvolume. Hoewel het hoofdvolume statig is en een stijltuin passend bij het erf, is de rij met leilindes, de besloten siertuin met hoge haag en borders minder passend. Het erf heeft haar agrarische karakter en transparantie deels verloren.

Waardevol is het grint voor de voor- en zijgevel en het eenvoudig ijzeren hekwerk met poortje. Waardevol is de haag van meidoorn langs de weide. Dit is streekeigen. Waardevol zijn de twee taxusstruiken, passend bij de allure van het erf (stijltuin).

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdhuis, de schuur en de bakhuisje zijn waardevol als ensemble. Het hoofdhuis is waardevol vanwege de statige uitstraling van het voorhuis, de agrarische uitstraling van de deel, de indeling van de gevels en het vrijwel gesloten dakvlak.







OLDENEELWEG 4A-4

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Schellerdijk 12
K 00115
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen in de uiterwaarden van de IJssel, op een stroomrug. De rivier ligt zeer nabij.

Het erf is besloten door de aanplant van singels, losse (fruit)bomen en struikgroepen. Op een enkele plek is doorzicht naar de IJssel en de uiterwaarden.

Het erf ligt aan een doodlopende weg. Het voorerf is niet zichtbaar. De toegangsweg ligt gedeeltelijk aan de voet van de zomerdijk.





Het erf is toegankelijk via één toegang die uitkomt op het achtererf. Aan de zijde van de schuur, op de terp, ligt een moestuin.

De boerderij is gericht op het zuidwesten, op de rivier de IJssel.





<u>Hoofdvolume</u>
T-boerderij met bakstenen gevels ondereen samengesteld dak met donkere pannen en wolfseind aan de deelzijde.
De deel kent een karakteristieke indeling met baanderdeur met een stalraam en –deur aan weerszijden en een hooiluik onder de dakrand.

<u>Schuur</u>
Bakstenen gevels met houten beschot en een hooiluik in de topgevel onder het zadeldak met donkere dakpannen. Laag in het dakvlak een gemetselde schoorsteen. De kopse gevel is voorzien van drie ruitvormige gevelopeningen. Tegen de schuur is een lagere groene houten schuur gebouwd.

<u>Stenen schuur</u>
Vrij jonge langwerpige bakstenen schuur met een zadeldak met wolfseinden en een rode pannen dekking. De schuur is voorzien van enkele onregelmatige gevelopeningen; vierkante vensters met roeden worden afgewisseld met (garage)deuren.



van singels met streekeigen plantmateriaal. In de singel staan veel populieren.
Langs de toegang op het talud van de dijk staan (jonge) fruitbomen. Aan de zijde van de schuur, op de terp, ligt een nutstuin.

Voor de voorgevel staan knotlindes. Op het voorerf een enkele solitair. Alleen de kronen van de bomen zijn zichtbaar.

Het erf is verhard met een betonklinker. In de weide een ijzeren weidehek.



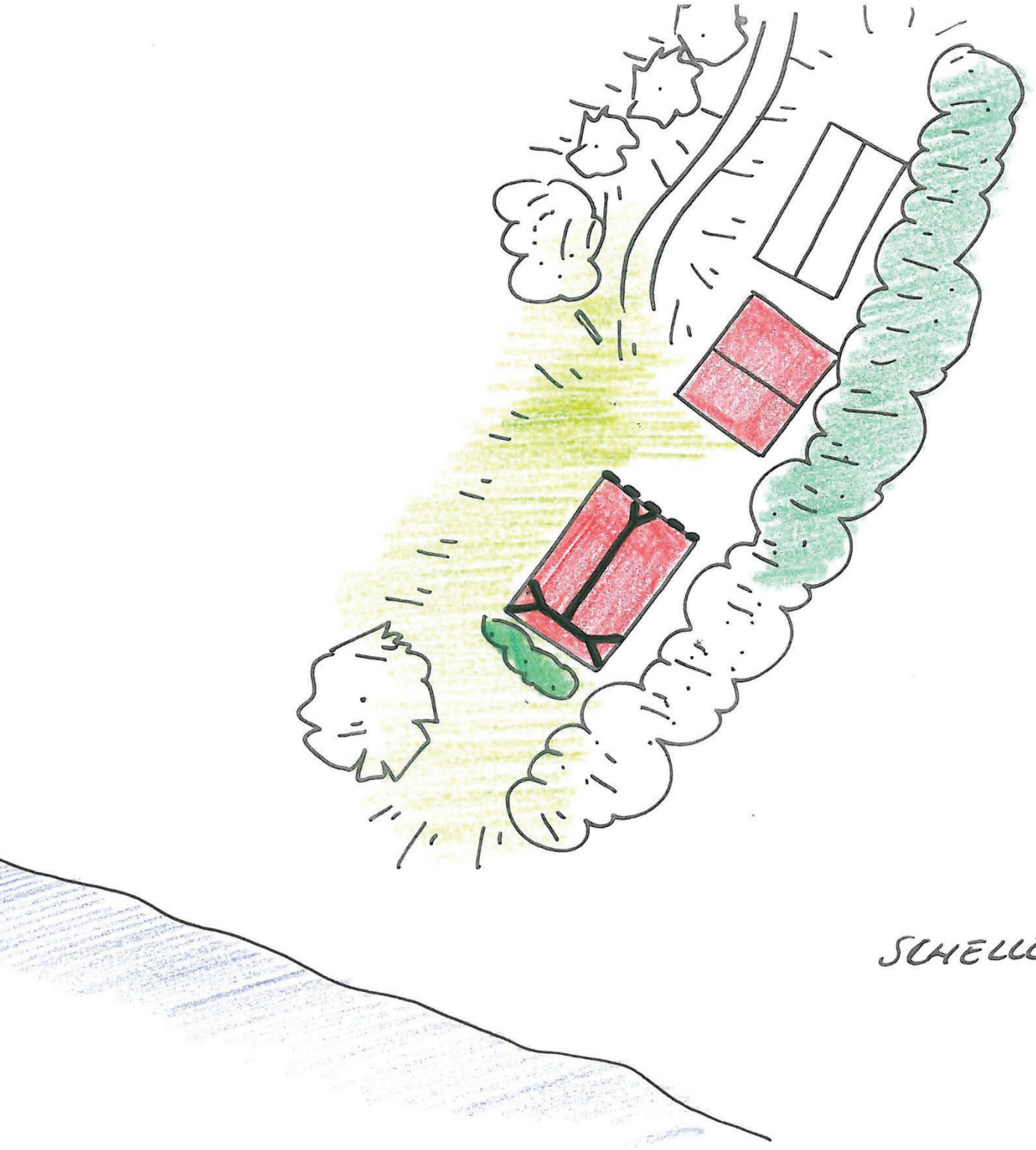
<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in de uiterwaarde, nabij de IJssel. Waardevol is de ligging op de stroomrug.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de eenvoudige inrichting van het erf en de beplanting. Dit is streekeigen.

Waardevol zijn de knotlindes voor de gevel.
Waardevol zijn de populieren aan de zijde van het erf.

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdgebouw (T-volume) en de achterliggende schuur vormen een waardevol ensemble. De T-boerderij is waardevol als karakteristiek volume met als waardevolle elementen als het gesloten dakvlak en de deelgevel.





SCHELLERDIJK 12

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Veldweg 1
U 00671
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Veldweg in de buurtschap Windesheim. De voorzijde is gericht op het oosten, de doorgaande N-weg Zwolle-Wijhe.

Het erf is iets verhoogd gelegen. Aan de voorzijde transparant, ingebed in een weide.





erf ligt met de achterzijde naar de Veldweg.

De voorzijde is vrij transparant. De achterzijde besloten door hoge hagen en singels. Aan de voorzijde een bescheiden siertuin voor de gevel, een fruitgaarde aan de zijde. Een weide aan de voorzijde met daarin enkele solitairen.

Het erf heeft één erftoegang aan de achterzijde (Veldweg).





Hoofdvolume
Krukhuisboerderij met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en onder een samengestelde rieten kap met donkere nokvorsten, twee schoorstenen op de nok en twee aangekapte dakkapellen aan de voorzijde. De voorgevel is deels voorzien van een vakwerkconstructie met bakstenen vulling. De vijf staande vensters met houten kozijnen en natuursteen onderdorpel in de voorgevel wisselen in grootte en zijn voorzien van groene luiken. Het linker deel van de gevel is voorzien van twee vierkante kelderlichten.
De deel is verbouwd tot woonhuis met een glazen pui achter de baanderdeur en een groot dakraam in het dakvlak erboven.





Schuur
Bakstenen schuur met een rieten kap met wolfseinden en donkere nokvorsten. Karakteristieke indeling met baanderdeur en stalraam en –deur aan weerszijden.

Garage
Garage met bakstenen zijgevels, houten garagedeur en beschot in de topgevel onder een golfplaten dak.

Hooiberg
Zeskantige hooiberg met rieten kap.

struiken, een haag van buxus en beuk. Solitairen aan de voorzijde: een rode beuk nabij de voorgevel, drie eiken aan de zijde van de weide, een paardenkastanje in de weide. Enkele solitairen voor de stenen schuur: o.a. walnoot en tamme kastanje. Een fruitgaarde met hoogstam langs de schuur. Hier omheen een singel met streekeigen plantmateriaal en een haag van meidoorn.

Het achtererf is omhaagd met een hoge haag van meidoorn en gedeeltelijk een singel. Langs de toegang vier eiken, alsook langs de Veldweg.

De toegang is bestraat met klinkers.





Landschap
Waardevol is de ligging in de buurtschap Windesheim. Waardevol is de markante ligging, verhoogd in het lint.

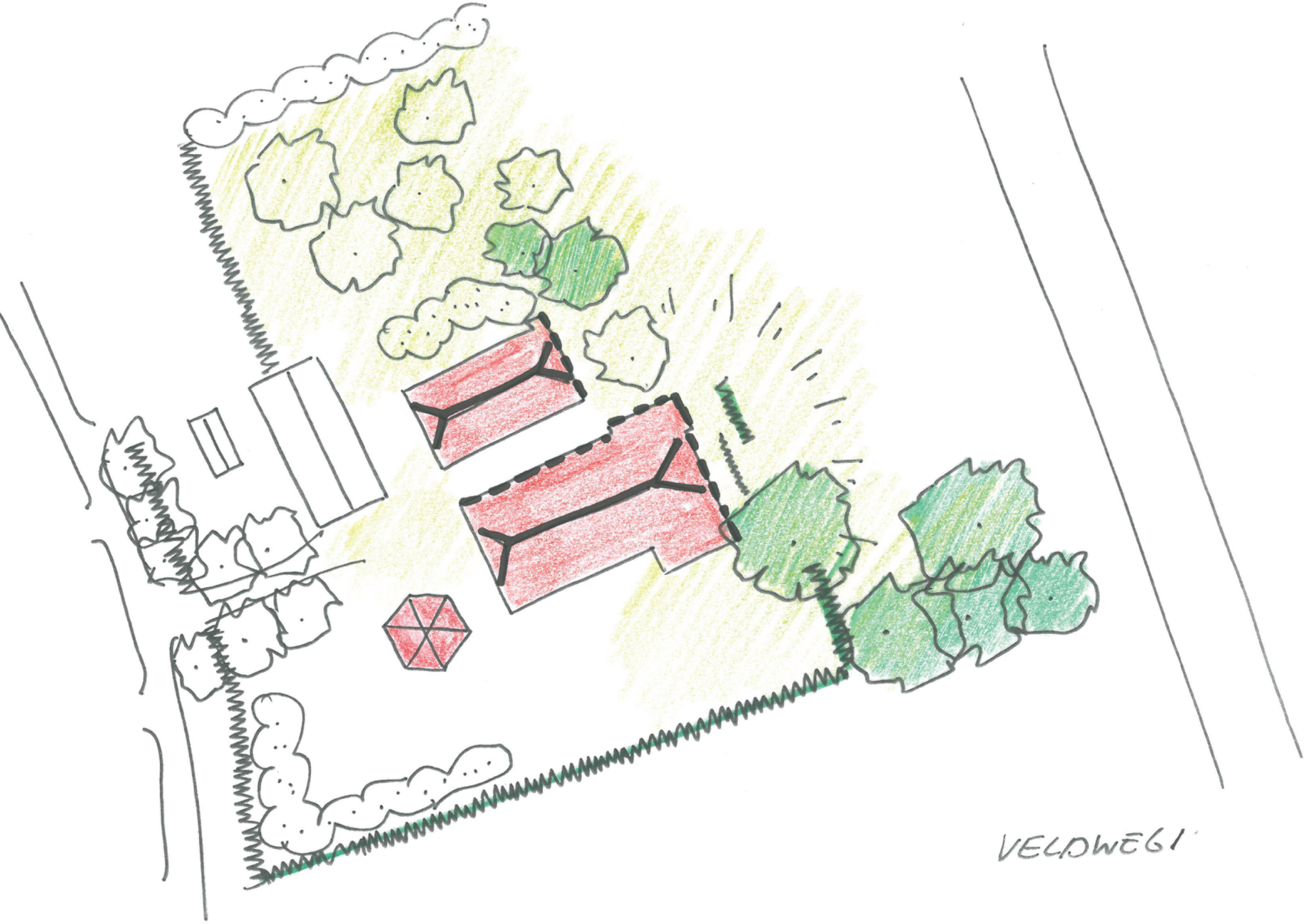
Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is het markante volume van de boerderij, een krukhuisvorm. Waardevol is de eenvoud van de inrichting, de heldere indeling, het agrarische karakter (voor- en zijerf), het streekeigen assortiment. Dit is streekeigen. Waardevol zijn de solitairen op het voorerf: rode beuk, eiken, walnoot, tamme kastanje en paardenkastanje. Rode beuken komen langs de IJssel bij T-hoeven en krukhuisboerderijen veel voor. Waardevol is de haag van meidoorn aan de zijde van het erf. Dit is treekeigen.

Aan de achterzijde is het agrarische karakter, de transparantie deels verloren gegaan door de aanleg van hoge meidoorn hagen.

Gebouwen
De boerderij, hooiberg en de schuur vormen een waardevol ensemble. De boerderij en de schuur zijn waardevol als afzonderlijke volumes. Waardevolle elementen van het hoofdhuis zijn de zijgevels en de bouwhistorisch duidelijk afleesbare voorgevel, de kap, en de materialisering en detaillering van zowel de

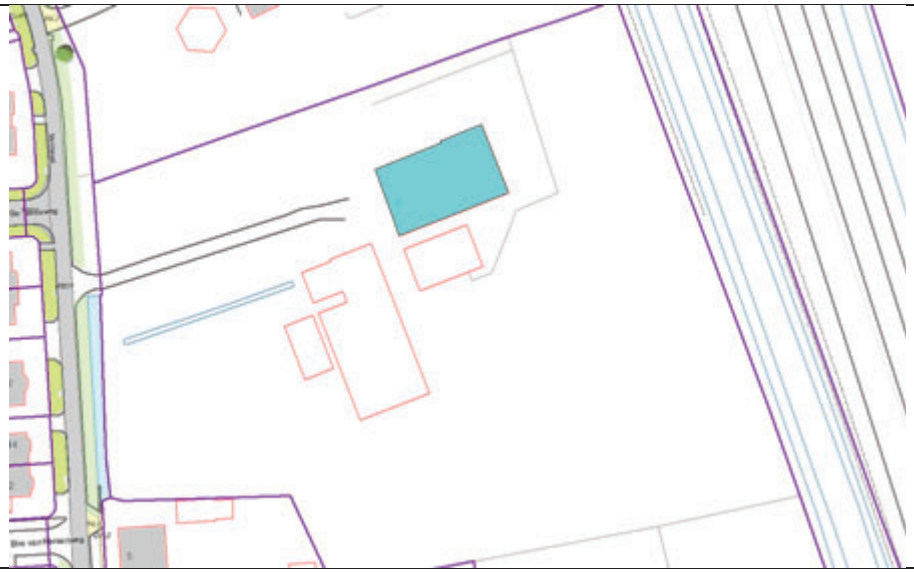





VELDWEG 1

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Veldweg 3
U 00672
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het ensemble is gelegen aan de Veldweg in de buurtschap Windesheim. De voorzijde is gericht op het oosten, de doorgaande N-weg Zwolle-Wijhe.

Het erf is iets verhoogd gelegen. Aan de voorzijde transparant, ingebed in een weide.





waarvan enkele aaneengebouwd. Het erf ligt met de achterzijde naar de Veldweg.

De voorzijde en achterzijde van het erf zijn transparant. Aan de voorzijde een bescheiden siertuin voor de gevel, een fruitgaarde aan de zijde. Een weide aan de voorzijde.

Het erf heeft één erftoegang aan de achterzijde (Veldweg). Langs de Veldweg ligt een sloot.





Hoofdvolume
Hallenhuisboerderij met bakstenen gevels onder een rietgedekt zadeldak met wolfseinden, donkere nokvorsten en de zijdakvlakken en kleine en een grote gemetselde schoorsteen.
De voorgevel heeft een karakteristieke indeling met vijf vensterassen met vier hoge staande vensters met groene luiken en de voordeur in de tweede vensteras van links. In het wolfseind is een zoldervensters opgenomen. De achtergevel heeft een karakteristieke, sobere indeling met een rechtgesloten baanderdeur, en aan weerszijden een stalvenster en –deur. De rechterzijgevel heeft een nieuwe entree maar in de deel nog halfrond gemetselde stalramen. Het linker dakvlak is voorzien van een aangekapte dakkapel.





Schuur
Tot woonhuis verbouwde schuur met bakstenen gevels onder een zadeldak met wolfseinden en een rietdekking en een gemetselde schoorsteen op de nok en donkere nokvorsten.

Lange schuur
De langgerekte bakstenen schuur met golfplaten dakdekking heeft twee stalvensters met een twee verticale roeden links van de deur en twee vierkante

Erachter twee houten schuren met horizontale houten delen en een golfplaten dakdekking.

Het erf heeft een heldere indeling in en voor- en achtererf. Voor de gevel een bescheiden siertuin, met daarom heen een transparant hekwerk. Voor de stenen schuur een houten hek. Voor deze schuur een knotlinde.

Op het erf staan veel transparante erfscheidingen van palen met draad en gaas, nabij de deel een houten hekje.

Aan de (noord)zijde een fruitgaarde met hoogstamfruit. Bij de deel een markante eik. Bij de stenen schuur een solitaire es. Nabij de ingang en in de weide een solitair (eik?). Nabij de deel een groep met sierstruiken.

De toegang tot het erf is bestraat met een klinker.





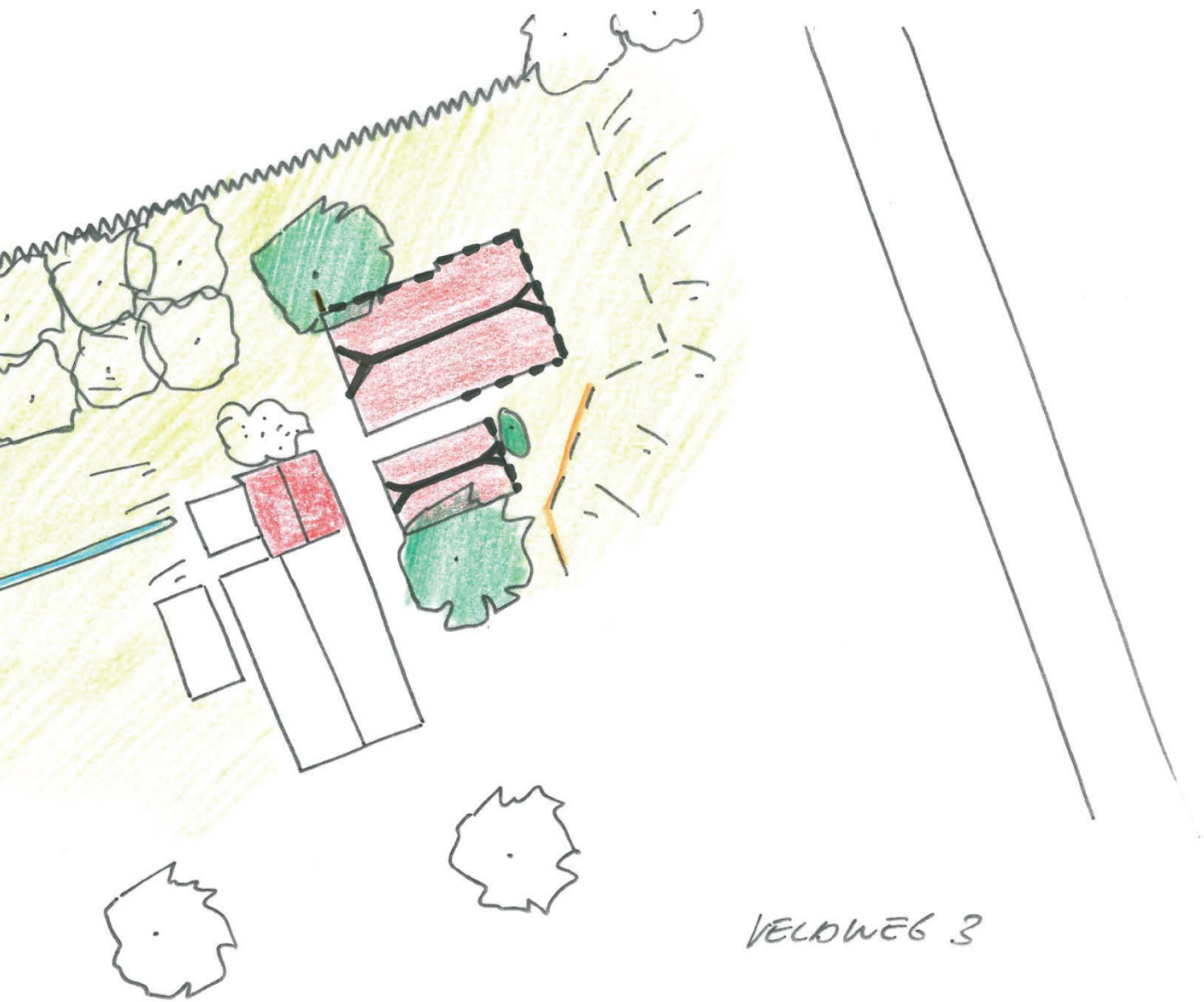
<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in de buurtschap Windesheim. Waardevol is de markante ligging, verhoogd in het lint. Waardevol is de sloot langs de weg en de toegang.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het markante volume van de boerderij. Waardevol is de transparantie, de eenvoud van de erfinrichting, de heldere indeling, het agrarische karakter. Dit is streekeigen.
Waardevol zijn de knotlinde voor de gevel, de eik nabij de deel, de es nabij de schuur. Waardevol zijn de hekwerken van hout op het voorerf, waardevol is het houten hekje op het achtererf.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol zijn het hoofdgebouw, de schuur en de kapschuur als herkenbaar agrarisch ensemble. Waardevol is het hoofdbouw als volume met als waardevolle elementen de voor- en achtergevel, rechterzijgevel. Waardevol is ook het volume van de schuur, de voorgevel en de gesloten rieten kap.







VELDWEG 3

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Veldweg 17
U 00682
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Veldweg in de buurtschap Windesheim. De voorzijde is gericht op het oosten, de doorgaande N-weg Zwolle-Wijhe.

Het erf ligt aan het einde van de zandrug. Aan de voorzijde en achterzijde is het erf transparant, ingebed in een weide. Onlangs is aan de voorzijde een fruitgaarde aangeplant, omhaagd.

Langs de Veldweg liggen sloten. Hierlangs staan knotwilgen.





achterzijde naar de Veldweg.

Het erf heeft een heldere indeling in en voor- en achtererf. Een weide rondom, aan de voorzijde en zijde een nutstuin. Voor de gevel een bescheiden siertuin.

Het erf heeft één erftoegang aan de achterzijde (Veldweg). De achterzijde van het erf is verhard met een betonklinker.





Hoofdvolume

Langhuisboerderij met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden. De karakteristieke baanderdeur en de staldeuren in de achtergevel zijn vervangen door glas in houten kozijnen. De beide dakvlakken zijn voorzien van een rij daklichten. In de rechtergevel zijn vier dubbele openslaande deuren aangebracht. Ondanks vier nieuwe vierkante vensters in het voorhuis is in de linker zijgevel de differentiatie tussen voor- en achterhuis nog herkenbaar. De indeling en voorgevel is vrijwel ongewijzigd.

Schuur

Schuur met wanden golfplaat met houten beschot in de topgevels en twee betonnen staanders. Het zadeldak is van golfplaat.







bescheiden siertuin voor de gevel, een fruitgaarde met hoogstamfruit omhaagd met meidoorn. Een weide met drie walnoten aan de zijde. De beplanting is recent aangebracht.





Landschap
Waardevol is de ligging in de buurtschap Windesheim. Waardevol is de ligging in het lint. Waardevol zijn de sloten langs de weg met knotwilgen. Dit is kenmerkend voor dit gebied.

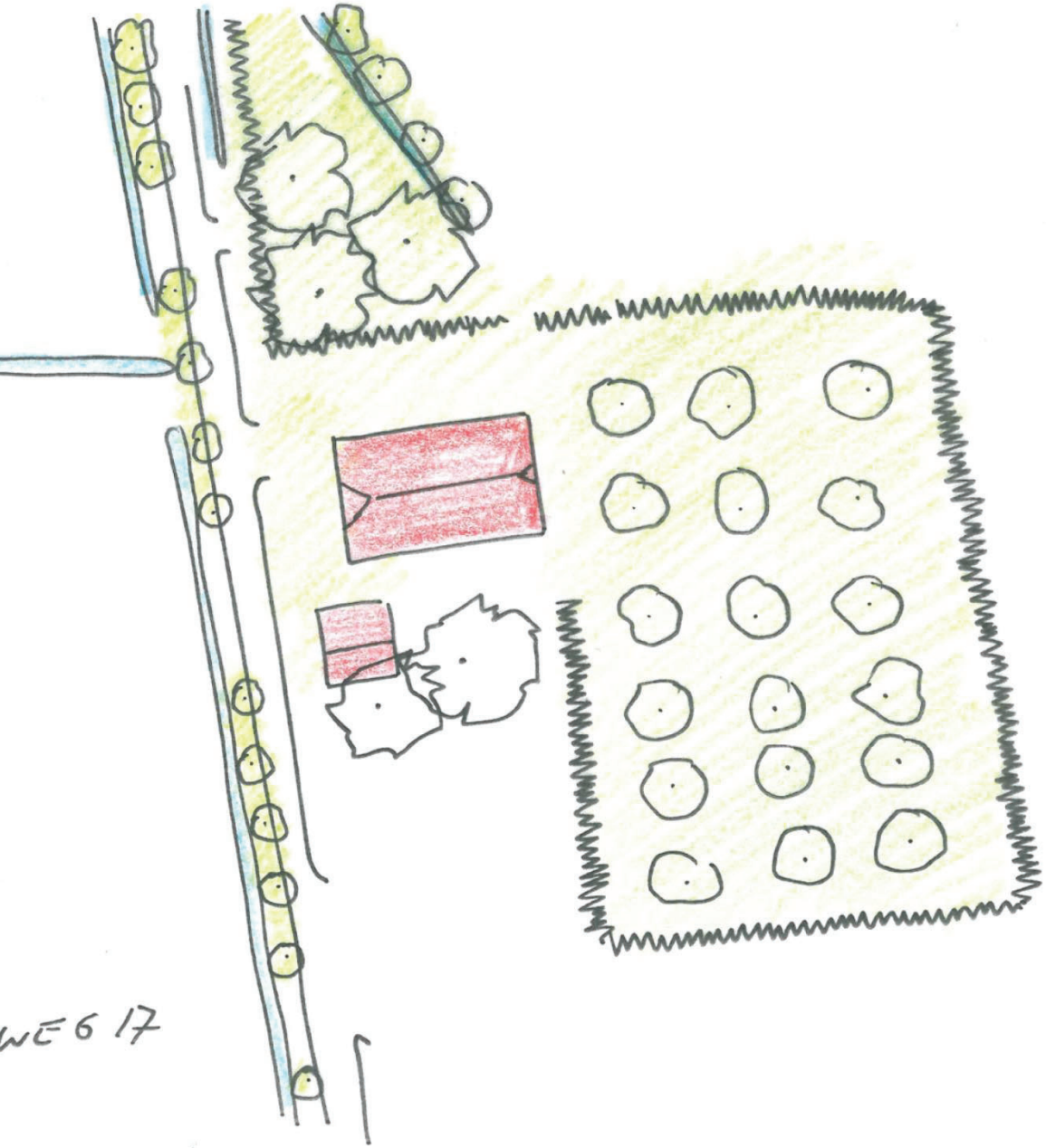
Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is het markante volume van de boerderij met het bijgebouw. Waardevol is de transparantie, de eenvoud van de erfinrichting, de heldere indeling. Dit is streekeigen.

De jonge streekeigen aanplant voegt in de toekomst aan deze waarden toe.
Fruitgaarden en hagen komen veel voor in het gebied.

Gebouwen
Waardevol is het ensemble van hoofd- en bijgebouw. Het hoofdgebouw is waardevol als volume.







WE617

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Wijheseweg 6
L 02321
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Wijhesweg in het Zuthemerbroek. Het bos van Hoog Zuthem is nabij gelegen.

Het erf is transparant van opzet. Het erf heeft één toegang vanaf de Wijheseweg.

Markant is de eikenlaan, de doorgaande Wijheseweg.





bijgebouwen.





Hoofdvolume
Jonge ontginningsboerderij met bakstenen gevels onder een zadeldak met wolfseinden en rode pannen. Voorgevel heeft een karakteristieke indeling met vier staande vensters met luiken op de begane grond en twee opvallend gevormde zoldervensters met zijlichten en bovenlicht. De gevel word horizontaal verdeeld door speklagen ter hoogte van de bovenlichten en bovenkant van de vensters. In de dakvlakken van het voorhuis zijn twee dakkapellen opgenomen. De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een centrale baanderdeur met hooiluik erboven en een staldeur aan weerszijden.





Bakhuisje
Gelijktijdig bebouwd bakstenen bakhuisje met een gecementeerde plint, bakstenen gevels, voorzien van grote vensters, een zadeldak met rode dakpannen, witte windveren en makelaar. Het bakhuisje is met een tussenlid aan het hoofdgebouw verbonden in gebruik als deel van de woning.

Schuur
Op het achtererf een schuurtje met gevels van horizontale houten delen.

onder meer een lage conifeergroep, een forsythia). De zuidzijde van het erf is open. Aan de noordzijde is het erf meer besloten met een hoge haag van buxus. De mestplaats met muurtje is behouden en ingericht als een terras/siertuin. Voor de gevel een strook grint.
In het voorerf een paadje naar de ingang vanaf de weg.

Nabij de twee schuren op het achtererf opgaande beplanting van conifeer, diverse streekeigen struiken als vlier.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in het landschap op de overgang van het open weide gebied naar het boslandschap van Hoog Zuthem. Waardevol is de ligging aan de laan met eiken.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdvolume met bakhuis en kleine schuurtjes.

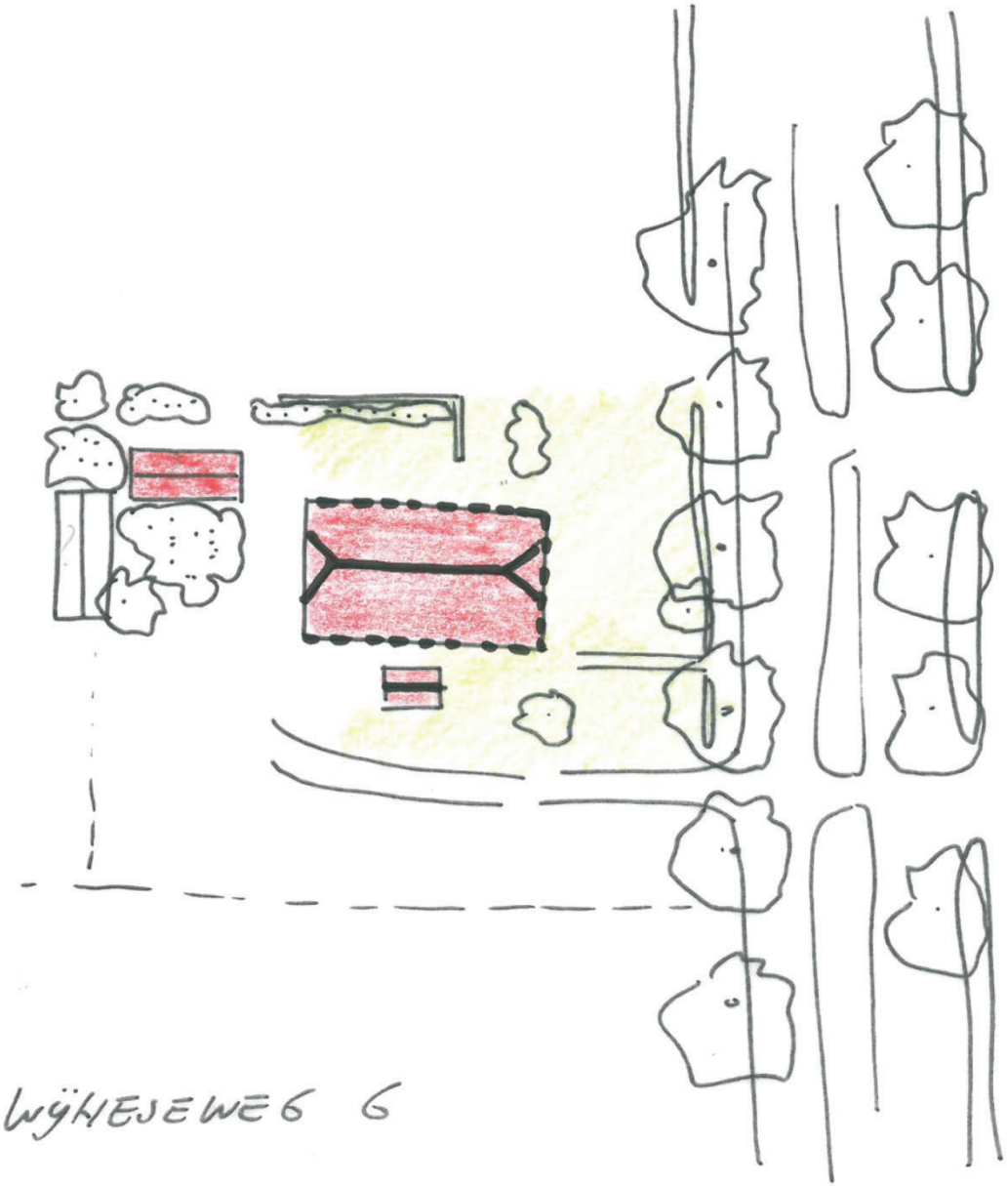
Het erf is eenvoudig en transparant ingericht, maar heeft haar agrarische karakter verloren. Het type tuin is wel passend bij de tijd van de boerderij.

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdvolume vormt met bakhuis en kleine schuurt een waardevol ensemble.

Waardevol als afzonderlijk volume is het hoofdhuis met een vrijwel ongeschonden karakteristieke architectuur van jonge ontginningsboerderijen met waardevolle materialisering, detaillering, gevelindeling en dakvlak.






WYHEJEWEG 6

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Wijheseweg 14
U 00447 en 00783
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Wijheseweg in het open weidelandschap van Het Zuthemerbroek (komgebied). Het erf is markant gelegen aan de doorgaande weg Wijhe-Zwolle. Aan de zijden van het erf liggen sloten en een wetering.

De beplanting varieert in hoogte, het erf si transparant van opzet. Op het achtererf staat geen beplanting.

Het erf is vrij fors door, het heeft een groot achtererf met veestal en kuilvoerplaten.





losse schuren waarvan één vrij fors.
Het hoofdvolume is gericht op de weg. Het erf heeft een heldere structuur in voor- en achter.

Aan de zuidzijde van het erf, langs de wetering liggen de kuilvoerplaten. Het erf heeft twee toegangen: één vanaf de Wijheseweg en één vanaf de Jan van Arkelweg. Beide toegangen komen uit op het zij-erf.





<u>Hoofdvolume</u>
Halleboerderij met bakstenen gevels en een zadeldak met wolfseinden en een dekking van dakpanplaat. De dakrand is afgewerkt met witte windveren en op de nok is een korte gemetselde schoorsteen zichtbaar. De voorgevels is karakteristiek ingedeeld met vijf vensterassen met staande vensters oplopend in hoogte voorzien van moderne raamkozijnen. In de twee as van links de entree. Erboven twee horizontale zoldervensters.

<u>Bakstenen schuur</u>
Schuur met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en met een zadeldak met wolfseinden en een dekking met dakpanplaat. De centrale ingang met bovenlicht wordt rechts geflankeerd door een stalvensters. Het linker stalvensters is vervangen door een moderne raampartij.

<u>Kapschuur</u>
De kapschuur schuin achter het hoofdgebouw heeft vrijwel dezelfde afmeting en een dak gedekt met golfplaat.

<u>Grote schuur</u>
Achter de schuur een moderne, grote schuur met bakstenen gevels, met groen golfplaat beschot in de topgevels en een flauw hellend dak met golfplaten en daklichten.





met houten hekje, sierbeplanting en een gazon. In deze tuin staat een rode prunus, een berk, en op de hoek van de schuur een laurier.

Langs de toegang vanaf de Wijheseweg een lage singel met inheemse struiken en een solitaire linde. Voor de veestal een kleine weide.

Aan de zuidzijde van de boerderij een singelbeplanting in een menging van inheems en sier. Langs de wetering een rij met knotwilgen.



<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in het open weidelandschap, waardevol is de wetering en het patroon van sloten.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble met een hoofdvolume en parallelle schuur, de heldere erfstructuur, de eenvoud van de inrichting. Dit is streekeigen.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw met bakstenen schuur. Beide gebouwen zijn waardevol als afzonderlijke volumes met karakteristiek ingedeelde zijgevels en de gesloten dakvlakken als waardevolle elementen.



OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Wijheseweg 27
U 00795
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble, ook wel genoemd Kolkbrug, is gelegen aan de Wijheseweg 27 in een open komlandschap van het Zuthemerbroek.

Het erf is zeer open van karakter.



opstallen, de laatste stal is recent gebouwd.

De structuur van het erf is niet geheel helder. Het voorerf heeft een bescheiden siertuin en aan de zijde een nutstuin, maar met name de nieuwe stal voegt zich niet bij het ensemble, Aanplant van bomenrijen. een singel of losse bomen is wenselijk om het erf haar eenheid te geven.





<u>Hoofdvolume</u>
T-boerderij met bakstenen gevels waarvan het metselwerk op verschillende plekken is vernieuwd. Het rietgedekte, samengesteld zadeldak heeft wolfseinden aan de zij- en achtergevels en rode nokvorsten.
De vensters in de voor- en zijgevel zijn vernieuwd. In het dakvlak aan de voorzijde een brede aangekapte dakkapel. De deel is voorzien van betonnen stalramen.

<u>Schuur</u>
Aangebouwde schuur met bakstenen gevels onder een deels met riet (boven) en deels met donkere pannen (onder) gedekt zadeldak met wolfseinden. Het voegwerk is vernieuwd en er zijn drie extra ramen toegevoegd aan de straatzijde. De zijgevel heeft nog vijf halfronde stalvensters met roeden op rij.

<u>Kapschuur</u>
Bakstenen schuur met houten beschot in de topgevel en een flauw hellend zadeldak met knik en donkere dakpannen.

<u>Grote schuur</u>
Schuur met groene kunststof geveldelen, en een golfplaten dak met transparante delen.





Het erf heeft als kern een heldere inrichting met een bescheiden siertuin voor de woning (begrensd met een stenen muurtje in verband met de aanleg van de ventweg), en een nutstuin aan de zijde (op het zuiden).

Het erf is uitgebreid in noordelijke richting met grote stallen en kuilvoeropslag.





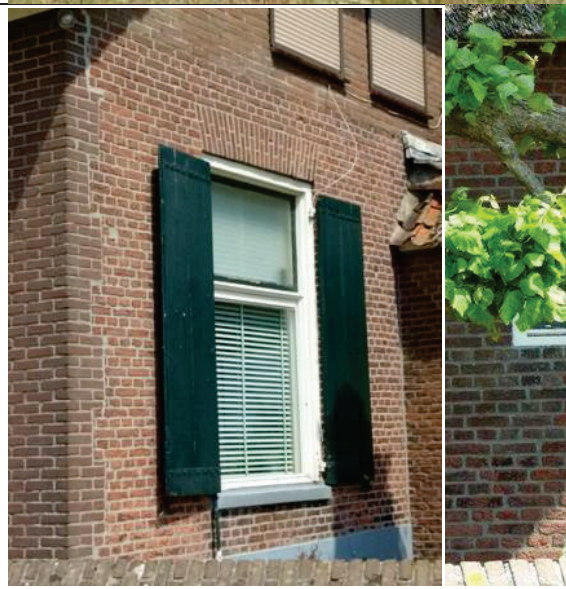
Landschap
Waardevol is de ligging in het open landschap van het komgebied Zuthemerbroek. Waardevol is de wetering die langs het erf loopt aan de noordzijde.

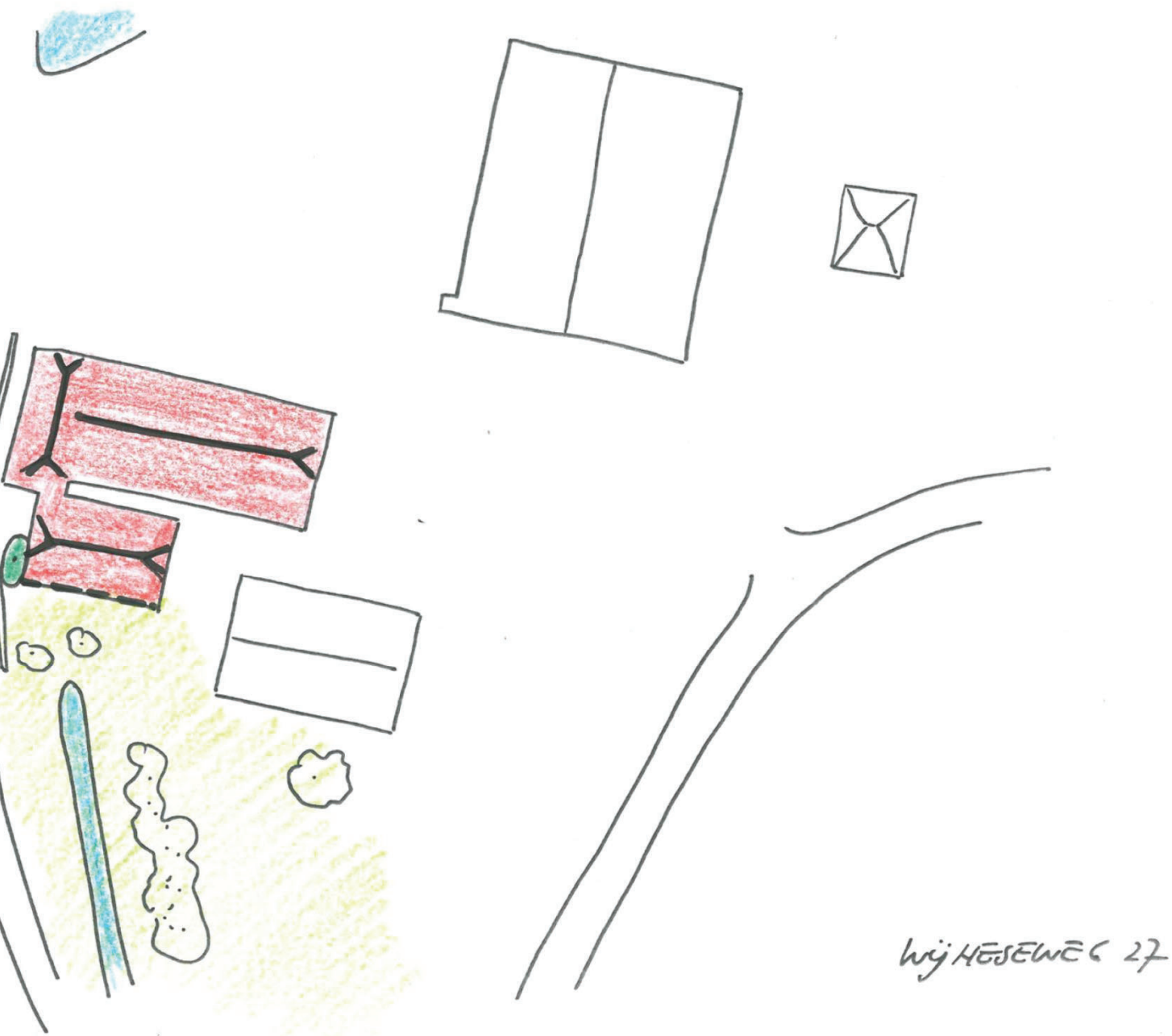
Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is het forse hoofdvolume met stenen schuur. Waardevol is de knotlinde voor de gevel.

De weide aan de zuidzijde van de schuur heeft een aanplant van enkele fruitbomen. Wij adviseren het erf meer aan te planten om de recente uitbreidingen te laten voegen in de structuur. De transparantie van het erf kan wel behouden blijven.

Gebouwen
Het ensemble van hoofdgebouw met bakstenen is waardevol. Als afzonderlijke elementen zijn waardevol het hoofdvolume en de vrijwel gesloten rietenkap, en het volume van de schuur, de zijgevel van de schuur en de vrijwel gesloten rieten kap.






Wij HEGEWEG 27

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Wijheseweg 26 en 28 en 30
U 00435 en 00434
Geen
LET OP GRAND CANAL





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan De Wijheseweg in het open weidelandschap van het Zuthemerbroek (komgebeid). Het erf ligt op de locatie van de oude havezathe Zuthem. Het bouwhuis is zichtbaar vanaf de weg.

De beplanting op het erf is transparant van opzet. Het erf ligt iets verhoogd.

Aan de overzijde van de weg ligt het 'grand canal' (sloot), behorende bij de aanleg.

Langs de weg ligt een wetering. Naast de wetering staat een rij met eiken.

Het erf bestaat uit meerdere wooneenheden.





bakhuis en diverse grote en kleine schuren.

Het erf heeft één erftoegang vanaf de Windesheimerweg.





Hoofdvolume
Het hoofdvolume is een kop-romp boerderij met bakstenen gevels en een zadeldak met rode pannen. Het smallere woonhuis is voorzien van staande (gekoppelde) vensters met groene ramen en bovenlichten onder een wolfseind.
De aangrenzende bredere schuur heeft aan de voorzijde een hoge, brede staldeur met een kleinere schuifdeur. In de betonnen latei erboven heeft het opschrift: havezathe “Zuthem”. In de topgevel een rond venster en in de zijgevel is een reeks stalramen opgenomen.





Bouwhuis
Het bakstenen volume heeft een schilddak met gesmoorde pannen en twee gemetselde schoorstenen op de hoeken. Het dak is voorzien van enkele daklichten. In de kopgevel en langsgevel aan de erfzijde zijn een reeks staande T-vensters aangebracht. De zuidelijke langsgevel is voorzien van wisselende vensters.

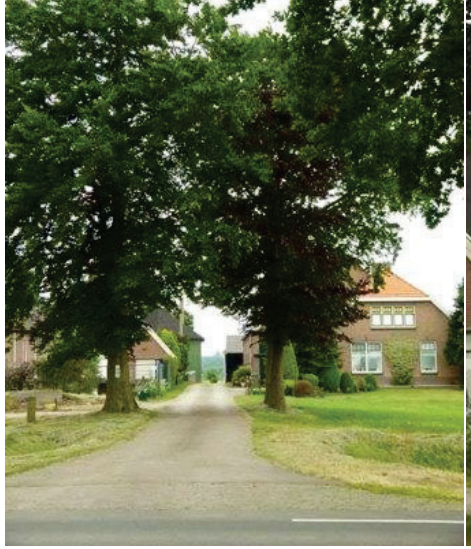
Bakhuisje
Het bakhuisje heeft bakstenen gevels, een zadeldak met gesmoorde pannen en witte windveren.

Hooiberg
Zeskantige hooiberg met vier staanders en een donker golfplaten dak en groene

fruitgaarde (fruitbomen staan in een rij en sommige fruitbomen zijn in slechte staat) en weide aan de zuidzijde. Aan deze zijde liggen ook de kuilvoerplaten. Deze zijde van het erf is vrij besloten door de aanplant van een singel met struiken en bomen. Aan het bouwhuis is een muur gebouwd.

Voor de voorgevel van de boerderij een siertuin met een gazon en borders, jaren '60-70.

De toegang bestaat uit een verharding van asfalt en halfverharding. Tussen het voorerf en de weg een weide.







Landschap
Waardevol is de ligging van het markante ensemble in het open weidelandschap van het Zuthemerbroek. Waardevol is de locatie als Havezathe met het 'grand canal' aan de overzijde van de weg. Waardevol zijn de eiken langs de weg met de wetering.

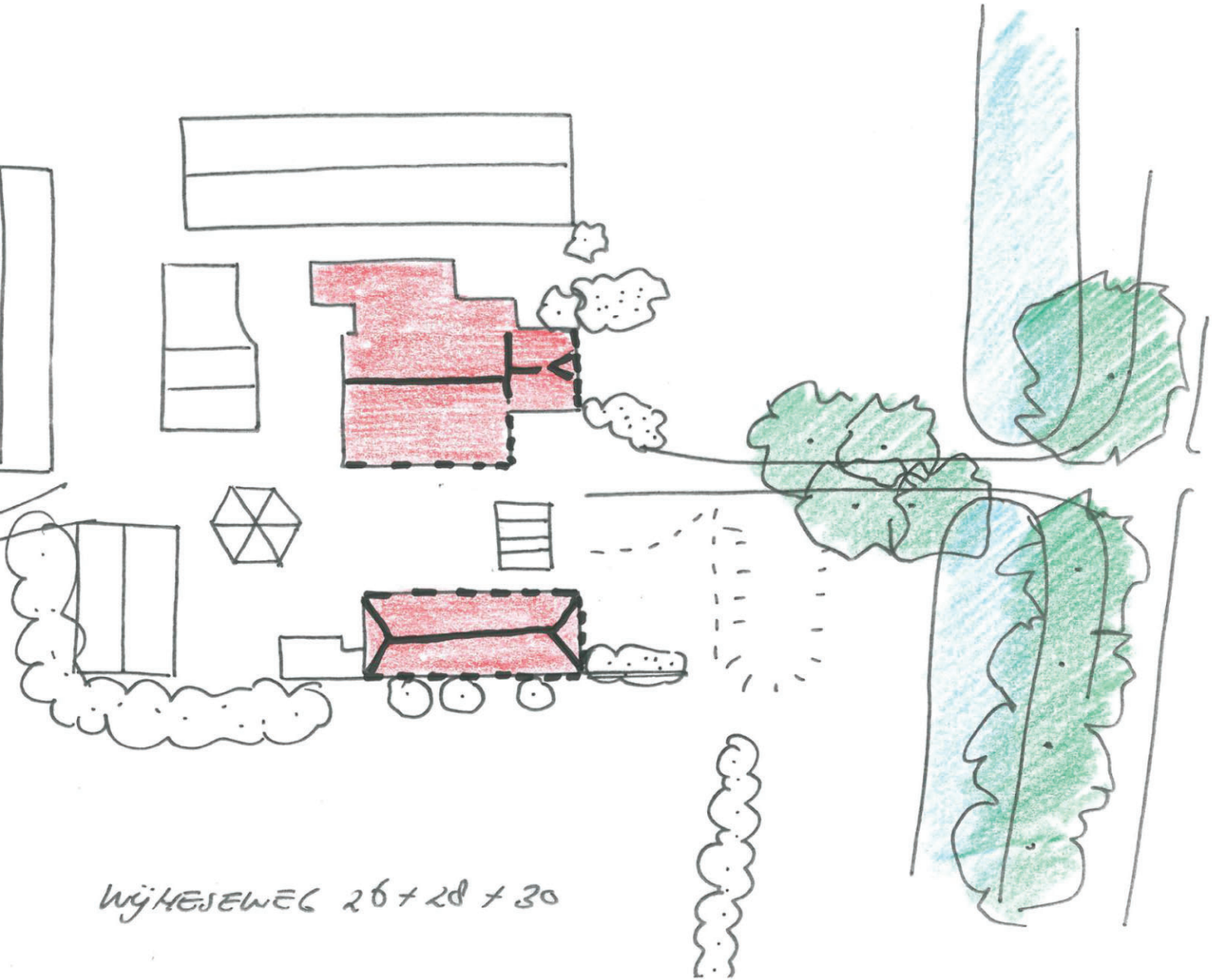
Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is het ensemble met een bouwhuis en hoofdvolume van de boerderij met hooiberg en bakhuis.
Waardevol is de markante toegang naar het erf met vier rode beuken. Zij geven het erf allure.

Door de veelheid van bijgebouwen en de beslotenheid nabij het bouwhuis en de ligging van de kuilvoerplaten aan de wegzijde heeft het erf een rommelige indruk.

Gebouwen
Waardevol is het ensemble van bouwhuis en hoofdvolume van de boerderij met hooiberg en bakhuis. De boerderij is waardevol als afzonderlijk element, vanwege de gaafheid van volume en opzet, gevelindeling en gesloten dakvlak. Ook het bouwhuis is waardevol als afzonderlijk element en voormalig onderdeel van de havezate.





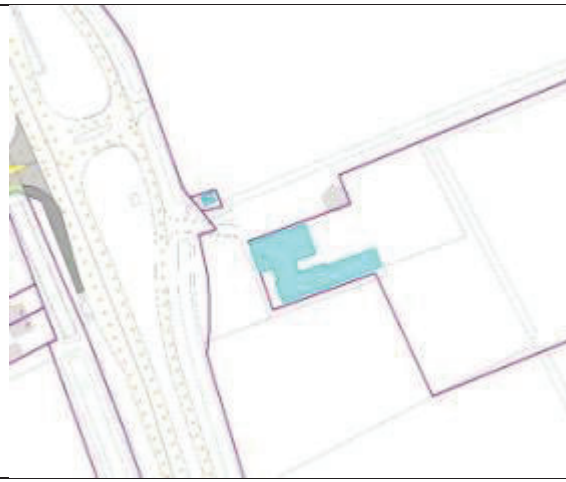


WIJHESEWEG 26 + 28 + 30

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Wijheseweg 53
Geen





2013
2013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

onbekend

Het erf is gelegen in het komgebied ten oosten van de kern Windesheim, nabij het klooster en de molen. Het landschap is open van karakter en bestaat uit weiden. Op enkele plekken zijn populierenbossen en struwelen/grienden (hakhout) aangeplant. De Wijheseweg is aangeplant als laan, bij de molenbiotoop open. Deze bossages geven dit landschap een bijzonder karakter.

Het erf is transparant van karakter, ligt iets verhoogd. Aan de westzijde en noordzijde wordt het erf begrensd met sloten, aan de noordzijde ook met een rij bomen. Ten zuiden van het erf ligt een ander erf in vergelijkbare opzet van ensemble, structuur en architectuur, beiden wederopbouwperiode. Beeldbepalend zijn de rode pannendaken.





tussenlid en schuur (achter aangebouwd). Op het achtererf staat een hooiberg. Aan de noordzijde staan in een rij (los verband) bomen.
Het erf heeft een toegang aan de noordzijde. Het erf is met de voorzijde gericht op de weg (het westen). Aan de oostzijde op het achtererf ligt een paardenbak.





Hoofdvolume
Het boerderijcomplex is opgetrokken in rode baksteen en heeft met rode pannen gedekt daken. Alle houten kozijnen zijn wit geschilderd. De liggende stalvensters zijn van beton met een 3x2 roedenverdeling.
Het hoofdvolume heeft een zadeldak met een lichte knik, een wolfseind en een gemetselde schoorsteen op de nok.
De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met vier staande vensters op de begane grond en drie vierkante op de zolderverdieping. Het linker dakvlak is voorzien van een afdakje boven de ingang en daarboven een wit houten dakkapel.
De linkerzijgevel is, na de voordeur en het afdakje dat wordt ondersteund door schoren, door een reeks stalvensters.
Het hoofdgebouw is met een tussenlid uit de bouwtijd verbonden met de schuur. Hierin zijn een groter liggen, een klein staand venster en een houten deur opgenomen.





Schuur
De lagere schuur heeft een flauw hellend tentdak. Links in de voorgevel een groen houten schuurdeur ernaast twee stalvensters. In de zijgevel worden staldeuren en stalvensters afgewisseld.

Hooiberg
Zeskantige hooiberg met een afdekking van golfplaat.

wederopbouwperiode. Het erf ligt rondom in de weiden. Aan de noordzijde staat een rij met bomen langs de sloot: drie populieren en vier knotlindes.
Het voorerf bestaat uit een eenvoudige siertuin met gras en enkele sierstruiken nabij de boerderij. Tussen de boerderij en de woning ligt een terras.
De verharding bestaat uit asfalt, klinkers en halfverharding. Een karrenspoor loopt aan de noordzijde van het erf richting het land.





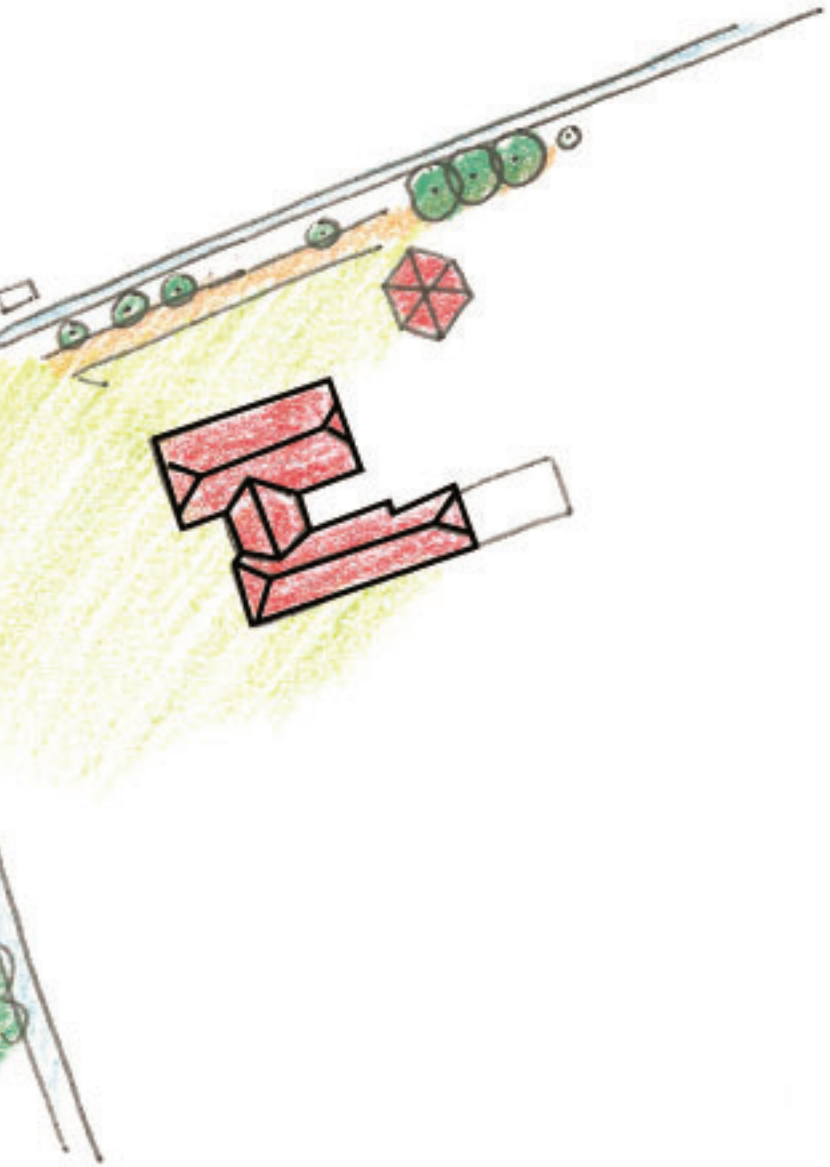
<u>Landschap</u>
Waardevol is de markante ligging in het open komgebied nabij de kern Windesheim met klooster en molen. Waardevol is de uitstraling en herkenbaarheid als erf uit de wederopbouwperiode. De relatie met het naastgelegen erf uit dezelfde periode versterkt dit. Waardevol is het nog gave ensemble van boerderij met aangebouwde schuur en hooiberg. Waardevol is de laanbeplanting langs de Wijheseweg.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de eenvoud, transparantie en het agrarische karakter van het erf. Dit is streekeigen.
Waardevol als element zijn de twee kastanjes bij de ingang, de populieren en knotwilgen aan de noordzijde, het karrenspoor. De populieren en knotwilgen passen bij het lage komgebied, de kastanjes bij de toegang passen bij het wederopbouwerf.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw met aangebouwd bijgebouw. Waardevolle elementen zijn de voor-en zijgevels, de kap met vrijwel gesloten dakvlakken, de materialisering en sobere detaillering, kenmerkend voor de wederopbouwperiode en vergelijkbaar met erven in de buurt.



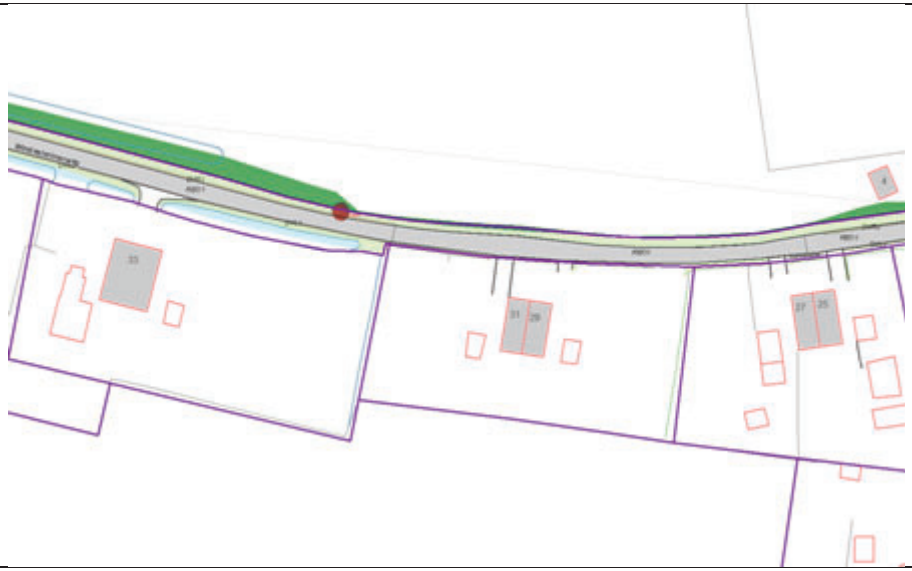




Nyhesewe6 53

OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Windesheimerweg 25 en 27, 29 en 31, 33
U 00599 en 00634 en 00765
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

De drie erfensembles zijn in een rij gelegen aan de Windesheimerweg in de nabijheid van de havezathe en het park. Nabij ligt het natuurreservaat, voormalige locatie kleiwinning.

De meeste erven zijn transparant van opzet met siertuinen, nutstuinen/fruitgaard, losse bomen, hagen en singels.





erfensembles bestaan uit een twee onder een kap hoofdgebouw en twee bijgebouwen. Elke eenheid heeft een eigen toegang.

Tussen 29-31 en 33-35 ligt een open weide, een gaarde met fruit en een rij met losse bomen. Voor erf 33-35 loopt een sloot langs de weg, aan de zijde van het erf 33 ligt een greppel. De voorerven van 25-27 en 29-31 zijn omhaagd. Ook tussen de erven 27 en 29 ligt een gazon met hierin een losse boom (conifeer).



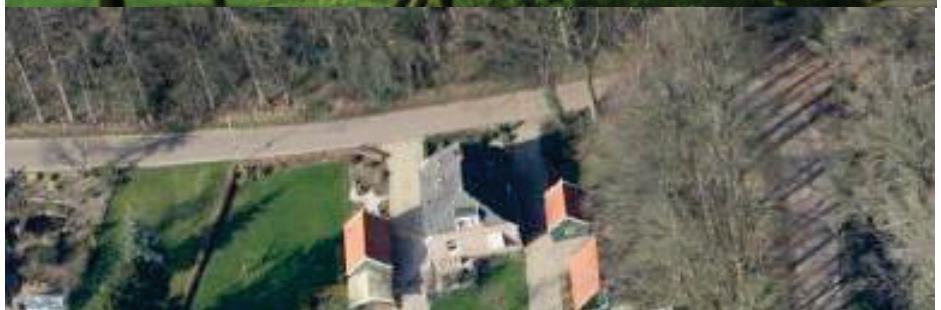


<u>Hoofdvolume</u>
Drie twee-onder-een-kap hoofdhuizen met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en onder een zadeldak met wolfseinden en donkere pannen. Alle voorgevels zijn links en rechts voorzien van een voordeur met een tweeruits klapram als bovenlicht. Ertussen zijn twee staande vensters opgenomen met grijs geschilderde onderdorpels en roodwitte luiken met een groen omlijsting. De indeling van de zijgevels bestond oorspronkelijk uit een staand vensters met segmentboogvormige bovenzijde en luiken, een klein vierkant venster onder de dakrand, een staand vensters en een achterdeur, zoals zichtbaar bij nr. 25. Bijna alle andere zijgevels zijn aangepast.

<u>Schuur</u>
Schuin achter het hoofdvolume gelegen groene houten schuur met een zadeldak met rode pannen, die in soms is uitgebreid (nrs. 27 en 33) of is uitgevoerd in betonelementen (nr.29)

<u>Kippenhok</u>
Nr. 29 heeft links naast de schuur een houten kippenhok met horizontale geveldelen onder zadeldak met witte windveren.









gevel(geheel ingericht met vaste planten), soms omhaagd met een haag van buxus of beuk. Ook patronen van hagen komen voor bij erf 29-31. Aan de zijde ook een siertuin of een nutstuin met fruitbomen. Erf 27 heeft op het zijerf veel aanplant van laurier, sparren en conifeer. In een rij staan fruitbomen. Erf 29 is ingericht met enkele solitairen (berk en rode prunus). Bij erf 31 staat een hulst op het voorerf. Aan deze zijde een fruitgaarde, een greppel met een rij met drie eiken, en een weide. Op het zijerf van 33 staan een jonge en oude walnoot, hoogstamfruit. Op het achtererf een es. Voor de gevel een bescheiden tuin, met sieraccent op de hoek. Erf 35 heeft een hoge haag van laurier.

De toegangen bestaan uit grint (erf 25 tot en met 31) of puin (erf 33-35).





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van dit cluster in de nabijheid van de havezate, de parkaanleg en het natuurgebied.

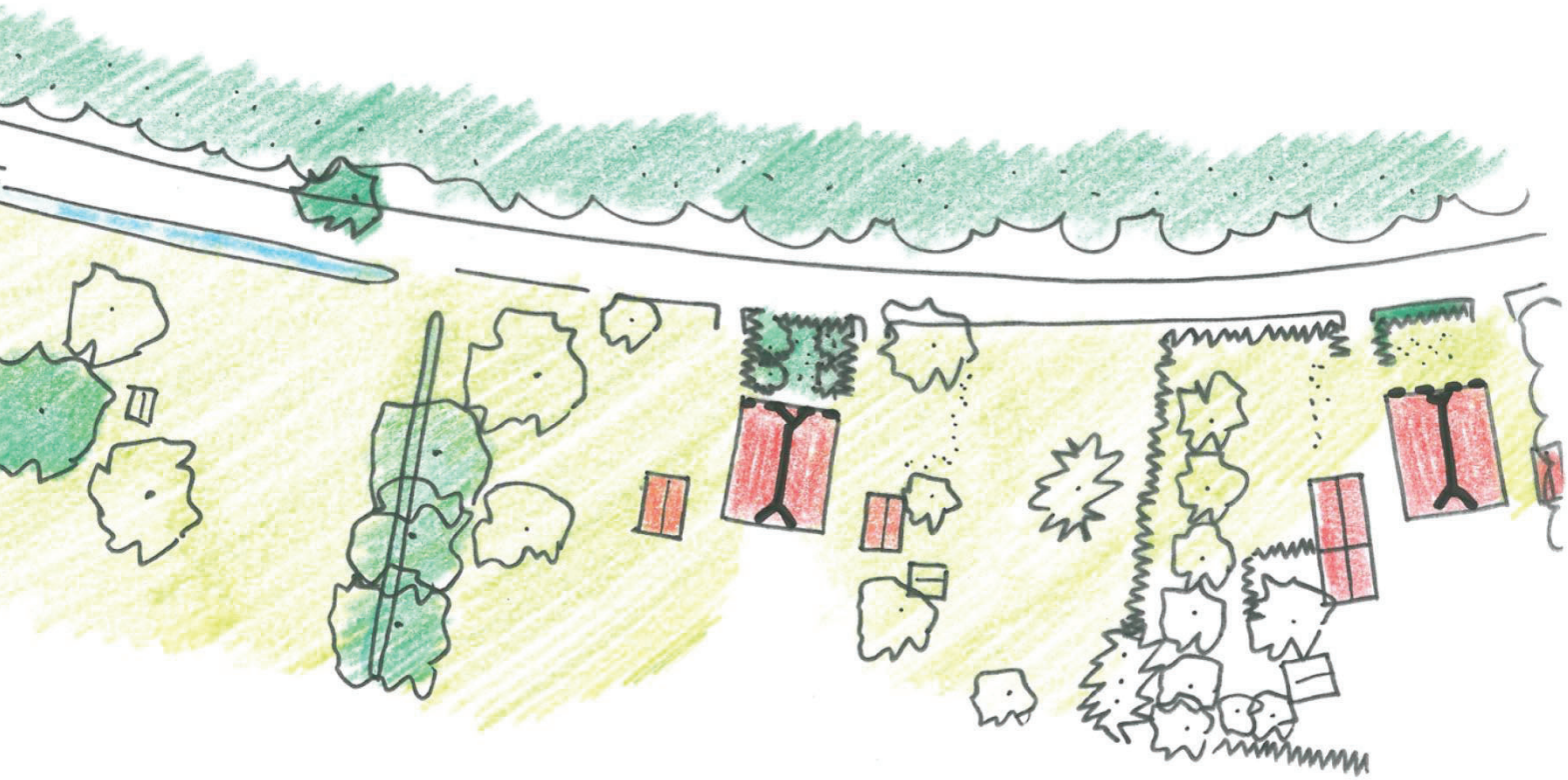
<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het cluster van erven, gelegen in een lint, met erven en gebouwen in ‘familie’. Dit is uniek.
Waardevol is de transparantie van de erven, de heldere indeling en de repetitie hiervan bij de erven. De huisjes hebben een bijzonder karakter. De huisjes hebben een bijzonder karakter, meer sierlijk.
Waardevol zijn de siertuinen voor de gevel. De aanvulling met nutsbeplanting is waardevol.
Waardevol zijn de hagen op het voorerf bij 25-27, het patroon van hagen bij nummer 29-31, de walnoot bij erf 33.

<u>Gebouwen</u>
De woonhuizen en bijbehorende schuren vormen een waardevol ensemble. De woonhuizen zijn waardevol als afzonderlijke volumes met als waardevolle elementen de indeling en detaillering van de voorgevels, de (vrijwel) gesloten dakvlakken. De bijbehorende schuren zijn waardevol als volume en ook door de materialisering.





WINDESHEIMERWEG
25-27 29-31 33-35



OLDENEEL / WINDESHEIM EN OMGEVING
(Aalvangersweg, Bergweg, Bosweg, Fabrieksweg, Hollewandsweg, Jan van Arkelweg, Kattewinkelweg, Kleine Veerweg, Schellerbergweg, Schellerdijk, Veldweg, Wijheseweg, Winderheimerweg, Zuthemerweg)

Zuthemerweg 2
U 00409
Geen





2012
2012
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble, ook genaamd De Aalvanger, is gelegen aan de Zuthemerweg. Het erf ligt in het open komgebied van het Zuthemerbroek. De Soestwetering ligt aan de oostzijde van het erf.

Het erf is vrij besloten door de aanplant van singels, hagen en losse bomen. Vanaf de brug over de wetering is het erf gedeeltelijk zichtbaar (oostzijde).





twee losse, kleine bijgebouwen.

Het erf heeft een duidelijke indeling in een voor en achtererf. Aan de voorzijde en zijde (zuiden en westen) ligt een sloot.
Het erf is besloten door hoge aanplant. Alleen de noordoostzijde is zichtbaar, omgeving van de houten schuur.

Het erf heeft één toegang vanaf de Zuthemerweg. De toegang is gericht op het zij/achtererf. Het hoofdvolume is gericht op het zuiden.







Hoofdvolume
T-boerderij met voorhuis en deel met bakstenen gevels onder een samengesteld zadeldak met wolfseinden en twee gemetselde schoorstenen op de nok. De voor- en oostgevel van het voorhuis zijn witgepleisterd. De voorgevel is onregelmatig ingedeeld met een staand schuifvensters met roeden en donkere luiken, twee vergelijkbare gekoppelde vensters en een smal venster aan de westkant.
In de oostelijke zijgevel van het voorhuis zijn twee staande schuifvensters opgenomen met groen houten luiken. In de westelijk gevel is een schuifvenster met roden en donkere luiken aangebracht.



Stenen schuur
Schuur met bakstenen gevels onder een zadeldak met een rietgedekte kap met streekeigen nokafwerking en wolfseinden. De achtergevel is voorzien van vlechtwerk en deels van een vakwerkconstructie. Achter de baanderdeuren in de deel is een glaspui geplaatst om de schuur geschikt te maken voor bewoning.



Grote schuur
Grote schuur met houten geveldelen en een kap gedekt met golfplaat. Aan de straatzijde heeft het volume een onderschoor.



Houten schuurtje
Houten schuurtje of kippenhok met horizontale delen en een golfplaten dekking op een flauw hellend dak.
Andere kleine bijgebouw is niet zichtbaar.



voorgevel staan lei/knotlindes. De paardenweide/nutstuin aan de zijde is opgedeeld door hagen van meidoorn. Aan deze zijde staat ook het bakhuis en een lange waslijn.

De oostzijde wordt begrensd door een singel met streekeigen struiken. In de singel staan populieren. Aan de zuidzijde ligt een sloot met daarlangs enkele solitaire essen en elzen. Aan de westzijde een sloot met daarlangs een singel.
Rond de grote houten schuur een wied met acht hoogstam vruchtbomen langs de wegzijde en enkele losse vruchtbomen, omhaagd met meidoorn. In deze weide staat een kastanje hekwerk.

De westzijde van het erf is besloten door de aanplant van singels, hagen en losse bomen. Het assortiment is streekeigen: een fruitgaard met ook enkele losse bomen als tamme kastanje binnen een kader van een haag en een singel. Daarin een wandelpad van zand/gras.

Bij de toegang een eenvoudig houten hekwerk. De toegang is bestraat met klinkers. Bij de toegang staan vijf monumentale eiken, deels langs de weg.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in het open komgebied van het Zuthemerbroek. Waardevol is de ligging aan de Soestwetering. Waardevol zijn de monumentale eiken langs de weg.

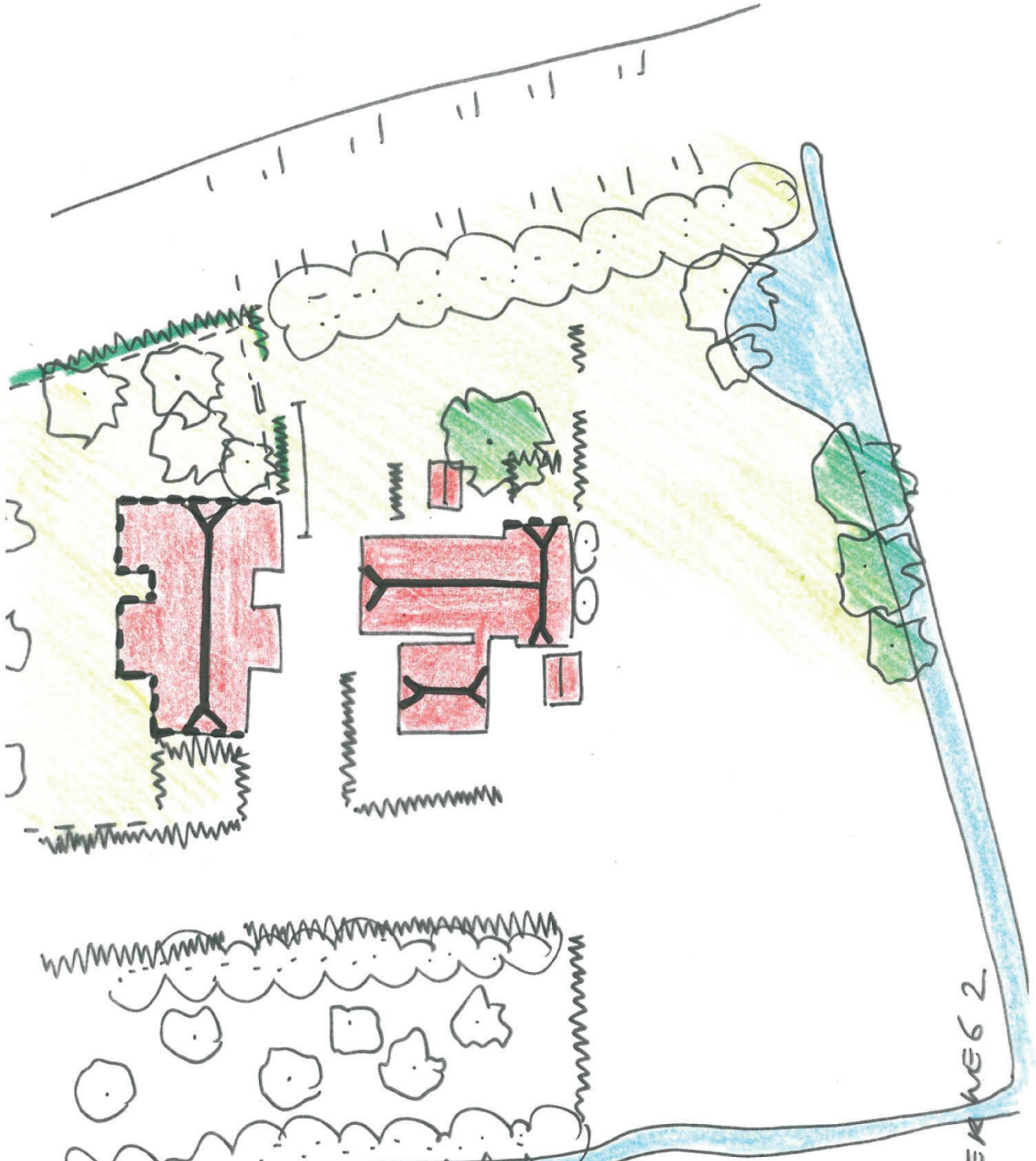
<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw met twee grote en twee kleine bijgebouwen. Waardevol is de heldere erfstructuur, de eenvoud van de inrichting en de toepassing van streekeigen plantmateriaal. Het erf heeft een agrarisch karakter, is streekeigen.
Waardevol zijn de solitairen op het erf als walnoot, es, de eiken nabij de toegang, de hoogstamfruitbomen.

Het erf is vrij besloten, met name de westzijde. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van het erfensemble.

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdgebouw, de bakstenen schuur en de houten schuur vormen samen een waardevol ensemble. Waardevol als afzonderlijk element is het hoofdgebouw, vanwege de herkenbaarheid van het agrarische uiterlijk en vanwege de materialisering van de gevels en de vrijwel gesloten






LAKE 2

Deelgebied 5 - Herfte Wythmen

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Eierweg 5
AB 00207
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Vermoedelijk ouder erf en boerderij

Het ensemble is gelegen aan een doodlopende zijtak van de Eierweg.

Het ensemble is slecht zichtbaar door de aanwezigheid van een burgerwoning aan de westzijde van het erf en door de hoge beplanting op het erf zelf.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume (op een terp gelegen), een kleinere schuur en een kapschuur.

De beplanting bestaat uit enkele markante solitairen, enkele fruitbomen, singels, (sier)struiken, hagen en gras. Het erf is verknoopt met het landschap door de perceelsbeplanting van knotwilgen en singels.



staat parallel, vlak tegen de boerderij. Aan de weg staat een kapschuur met de nokrichting parallel aan de weg.

Het erf is toegankelijk vanaf de achterzijde via een slingerende klinkerweg.

Het erf is zeer sober ingericht. Een siertuin (voor- en achtererf) is niet herkenbaar aanwezig. Aan de oostzijde ligt een open weide, vermoedelijk een fruitgaard. Op het achtererf staan enkele sierstruiken.



<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdvolume heeft een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en gesloten dakvlakken.

<u>Schuur</u>
De schuur heeft eveneens een pannen dak en is middels een nieuw tussenlid verbonden met het hoofdvolume.

<u>Kapschuur</u>
De kapschuur is gedekt met rode pannen. De gevels bestaan uit betonplaten.



eiken, een vliegden en eik. Een kastanje, beuk en walnoot op het achtererf.





Landschap
Waardevol is de verhoogde ligging in het open weidelandschap (vermoedelijk oude plek).

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de eenvoud van het erf, het ensemble van hoofdgebouw met bijgebouwen. Waardevol zijn de solitairen op het voor- en achtererf.

De nieuwe woning naast de boerderij doet afbreuk aan het ensemble.

Gebouwen
Waardevol is het volume van het hoofdgebouw met gesloten dakvlakken. Het volume en het gesloten dakvlak van de schuur zijn eveneens waardevol.


EIERWEG 5

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Erfgenamenweg 20 – 20a
AB 00394 en 00690 en 00691
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Erfgenamenweg aan de rand van het dorp.

De beplanting op het erf is vrij transparant. Aan de zuidoostzijde een rij met monumentale eiken. Aan de voorzijde een siertuin, omhaagd. Het erf wordt begrensd door weiden.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een stenen schuur, een kapschuur en enkele kleine schuurtjes, (voormalig bakhuisje achter de boerderij)

Langs de (paarden)weiden een hekwerk met palen en latwerk.



voorbij de voorgevel van de boerderij, twee kleine schuurtjes haaks hierop, een kapschuur in het verlengde van de boerderij alsook twee kleine schuurtjes achter de boerderij.

Voor de boerderij een omhaagde siertuin. Aan de zuidoostzijde een bomenrij.
Het erf heeft één toegang. Ook de schuur aan de noordwestzijde is vanaf de weg te bereiken.





<u>Hoofdvolume</u>
De boerderij van het hallenhuistype heeft gevels van donkerrode baksteen en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en rode nokvorsten. De voorgevel is voorzien van vensters met smalle luiken en gedecoreerde windveren.
In het rechter dakvlak is een reeks daklichten aangebracht, in het linker een aangekapte dakkapel.

<u>Bijgebouwen</u>
De grote schuur parallel aan de boerderij heeft bakstenen gevels en houten beschot in de voorgevel en een zadeldak met golfplaten. De zijgevels hebben vier stalramen op rij. De houten schuur (tuinhuisje of vm. kippenhok) hiertussen is groen geschilderd en heeft een zadeldak.
De twee kleine schuren achter de grote schuur hebben bakstenen gevels en golfplaat op het zadeldak.
Het bijgebouwtje (bakhuisje) achter de boerderij heeft een zadeldak met rietdekking.



langs de toerit van het erf. Een solitaire linde op het zijerf.
Een grote siertuin voor de gevel omhaagd met liguster en een klein houten hekje. In de tuin een prunus, bolesdoorn, sierborders en gazon.

Een wit houten sierhekwerk aan de voorzijde.



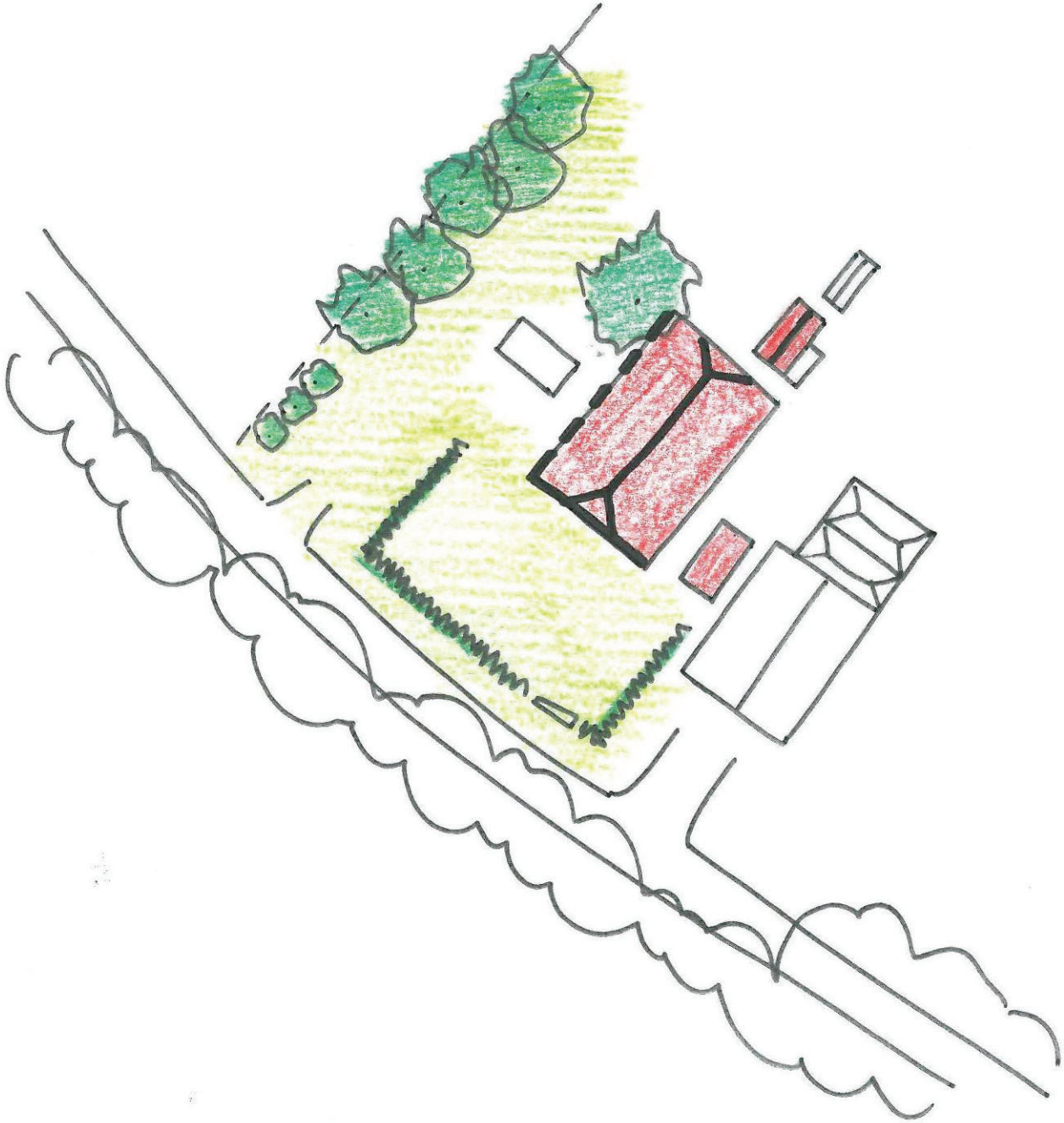
Landschap
Waardevol is de ligging van het erf in de dorpsrand, omgeven door weiden.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de erfstructuur van een voor- en achtererf, de rij met monumentale eiken aan de zijde van het erf, de solitaire linde en de haag van liguster. Deze structuur en type beplanting is streekeigen.

Het agrarische karakter is gedeeltelijk verloren gegaan door de grote siertuin aan de voorzijde. Door de plaatsing van de nieuwe stenen schuur is het zicht op de boerderij vanaf de noordzijde verloren gegaan.

Gebouwen
Waardevol is het hoofdvolume, de boerderij, samen met de bijgebouwen en vooral het schuurtje of bakhuisje erachter. Waardevolle elementen van het hoofdvolume zijn de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kap met riet en traditionele details zoals de windveren. Waardevolle elementen van het bakhuisje zijn de hoofdvorm, het materiaalgebruik zoals de kap met rietdekking.

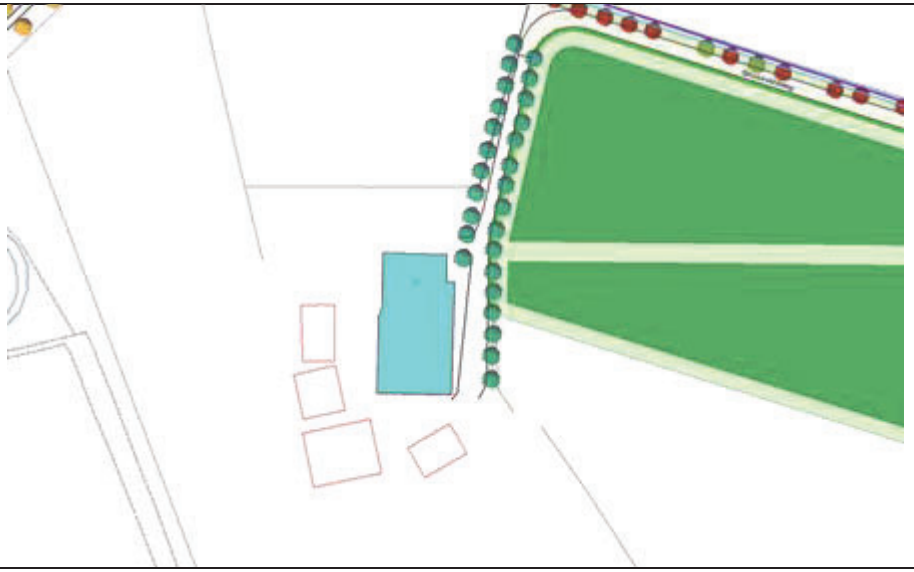




ERFGENAMEWEG
20-22

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Gooseveldweg 21
B 07390
Gemeentelijk monument





2011
2011
Het Oversticht

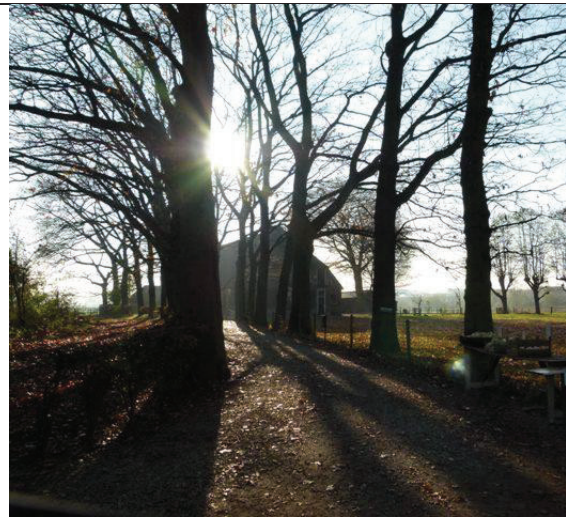
De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is zeer markant gelegen aan de rand van de stad. Aan een zijde geflankeerd door een bosperceel, aan de andere zijde transparant en daarmee goed zichtbaar. Het erf ligt aan het einde van de Gooseveldweg. Alleen een fiets en wandelpad loopt langs de weide van het voor erf verder naar de stadsrand.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, drie schuren, een hooiberg en een garage. Door de maat en architectuur van het hoofdvolume, de aanplant van de zijden met een laan met beuken een rij met leilindes en een solitaire beuk is het erf beeldbepalend. De driehoekige weide voor de boerderij versterkt dit en maakt het erf nog meer bijzonder.





gericht op het noorden, naar de weg toe. Min of meer parallel aan het hoofdvolume, iets terugliggend aan de oostkant, zijn achter elkaar drie schuren gesitueerd. Achter het hoofdvolume, enigszins gedraaid ten opzichte ervan, staat de hooiberg met een garage ertegen.

De voorzijde van het erf is besloten door een aanplant van rijen bomen en het bosperceel aan de zijde van het erf. Het achtererf is open.
Het erf is toegankelijk over de laan aan de oostzijde. Het erf is zeer sober ingericht.





<u>Hoofdvolume</u>
De boerderij van het hallehuistype heeft een met rietgedekt zadeldak met wolfseinden en rode nokvorsten. De deel is breder dan het woongedeelte. De bakstenen gevels zijn voorzien van een gecementeerde plint. De voorgevel is asymmetrisch ingedeeld met, naast enkele kleine vierkante vensters, even grote vensters op de begane grond als op de zolderverdieping, muurankers. De grote vensters op de begane grond zijn voorzien van luiken. In de linker gevel zijn deze vensters ook nog aanwezig, rechts zijn de vervangen.

<u>Bijgebouwen</u>
De voorste, lage houten kapschuur heeft een bakstenen plint en een golfplaten dak met de nok parallel aan het hoofdvolume.

De iets hogere houten kapschuur heeft eveneens een golfplaten dekking.

De hoge schuur erachter heeft bakstenen gevels met hoog, stijl en asymmetrisch, rietgedekt schilddak. De nok met rode nokvorsten staat haaks op het hoofdvolume.

De rechthoekige hooiberg op het achtererft heeft een schilddak met een golfplaten dekking. Tegen de hooiberg is een kapschuurachtige garage gebouwd.





van het erf een monumentale beuk en een jonge berk en kastanje. Aan de voorzijde een weide (driehoekig), afgezet met schapengaas en een houten weidehek aan de zijde van de boerderij.

De toegang, met een halfverharding, wordt begeleid door een laan met monumentale amerikaanse eiken en beuken met daaronder een haag van meidoorn. Deze laan begrenst de weide. De andere zijde wordt begrensd met een monumentale rij met leilindes. Dit is zeer bijzonder.

Het fiets- en wandelpad aan de voorzijde wordt begeleid door een rij monumentale inlandse eiken. Aan deze zijde staat een ijzeren weidehek.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van dit erfensemble in de stadsrand van Zwolle.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Het erf heeft een hoge ensemblewaarde door het agrarisch en streekeigen karakter, de structuur van het erf met een driehoekige weide, een monumentale laan en een rij met monumentale leibomen aan de zijden, de transparantie en eenvoud van het erf.

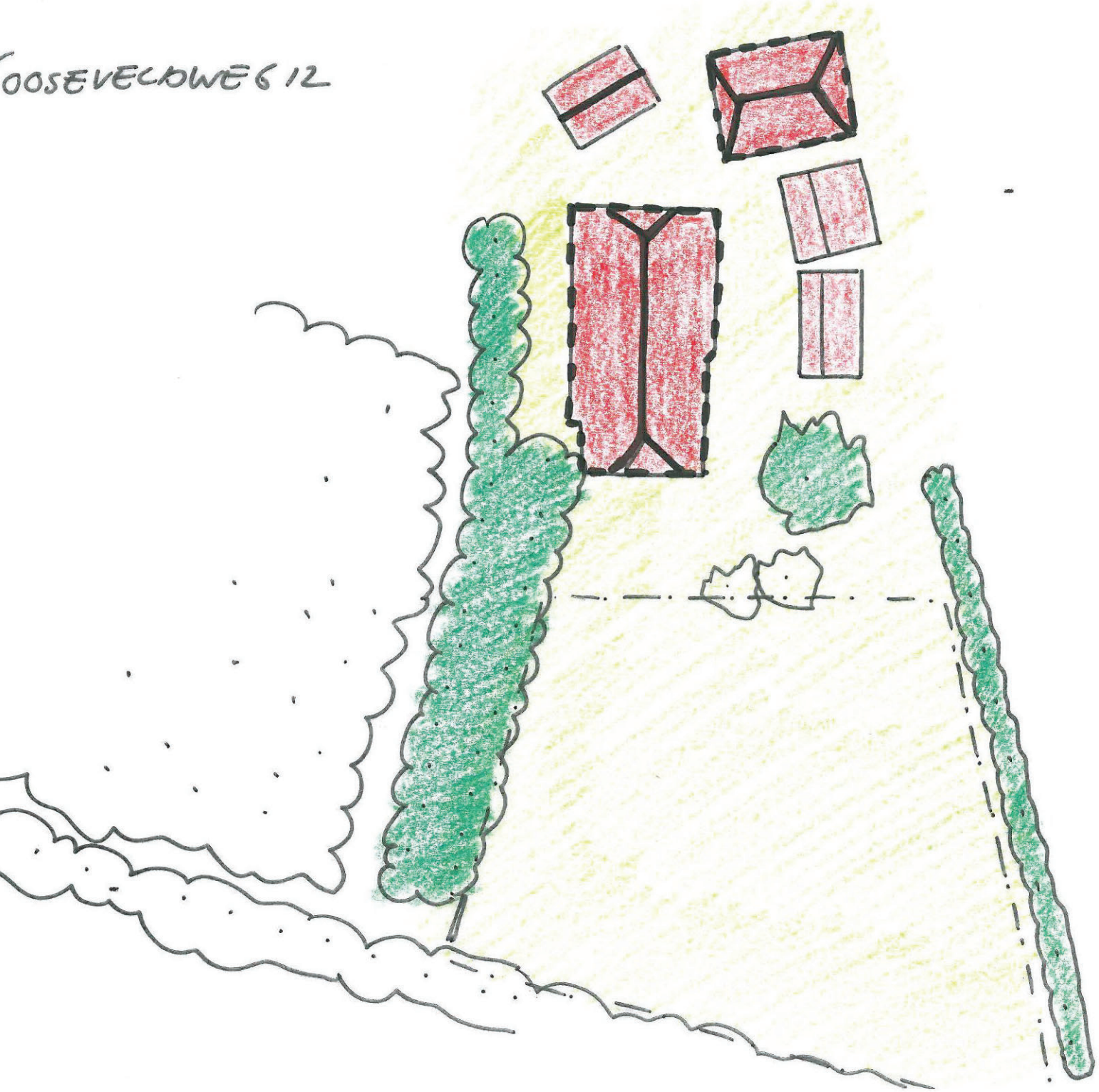
<u>Gebouwen</u>
Het monumentale hoofdvolume en de bijgebouwen zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Van belang is tevens de positionering ten opzichte van elkaar.

Waardevolle elementen zijn de volumes van de boerderij en de stenen schuur, de nagenoeg gesloten dakvlakken van beide, de gevels met de indeling en detaillering met onder meer luiken, hanenkammen, muurankers van het hoofdvolume en de gevels van de stenen schuur.



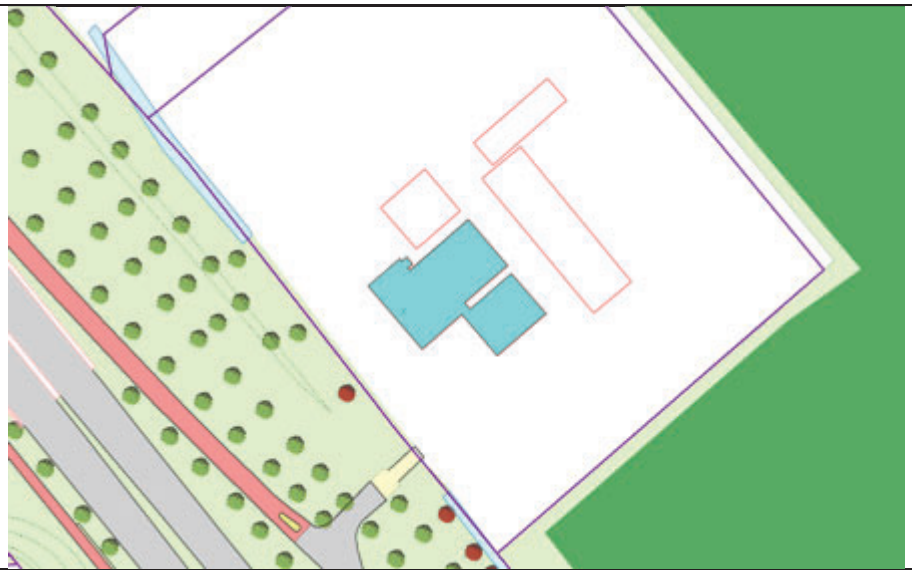


OOSEVELDWEG 12



Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Heinoseweg 3
M 01039
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Heinoseweg, hier een parallelweg. Het erf is goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg.

Het erf is besloten door een gaarde van eiken aan de voorzijde langs de weg (waarvan enkele monumentaal) en aan de zijden een bos (jong aangeplant). Het erf zelf is vrij open.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met links en rechts een stenen schuur en twee losse schuren.



schuren staan parallel aan de boerderij, ter hoogte van de deel.
Achter het hoofdvolume een kapschuur haaks geplaatst en een losse schuur in het verlengde van de boerderij.
Naast de stenen schuur aan de noordwest zijde een hooiberg. Alleen het dak is nog aanwezig.

Het erf heeft een toegang. Bij de toegang staan drie losse, monumentale. Het voorerf bestaat uit een siertuin.
Op de erfgrens aan de voorzijde en de zijde zijn onlangs enkele nieuwe losse struiken en singels aangebracht. Aan de zijden van het erf liggen weiden.

Op het achtererf liggen de kuilvierplaten en hooibalen.



<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdvolume is een T-boerderij met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekt dak. Het voorhuis heeft hoge vensters met luiken, muurankers onder de daklijst en nieuwe aangekapte dakkapellen net boven de dakrand.

<u>Bijgebouwen</u>
Links en rechts van de boerderij staat ter hoogte van de deel een bakstenen schuur met zadeldak en wolfseinden. Links een vrij gave schuur met grijze pan en rechte daklijst, en stalramen en hooiluik, rechts met windveren met schulprand en golfplaten dak.

Achter de stenen schuur aan de noordwest zijde een schuur met houten beschot, rabat idee, en een dak van golfplaat.

Haaks op de boerderij en lange kapschuur met een dak van golfplaat en gevels van damwand.

Naast de stenen schuur ligt het dak van een hooiberg, van golfplaat. Palen zijn niet zichtbaar.





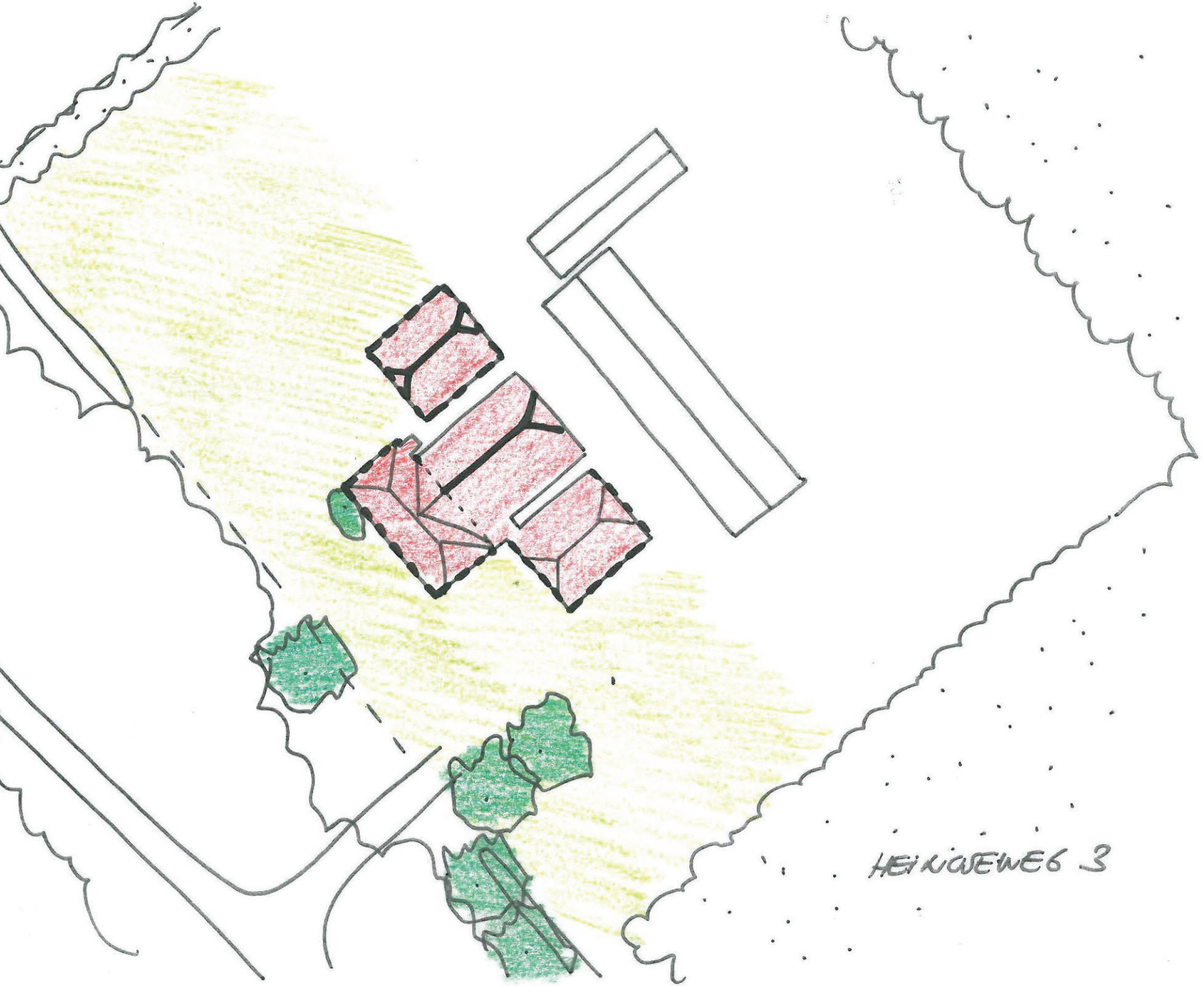
Op het erf nabij de ingang enkel solitaire, monumentale bomen: een eik en twee kastanjes. Deze bomen vormen samen met de monumentale eiken bij de weg een mooie toegang tot het erf.

weg met een gaarde van eiken aan de voorzijde. Door de bossages rondom is het agrarische karakter deels verloren gegaan.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de heldere erfstructuur met een voor- en achtererf: bescheiden siertuin en weides aan de zijden. Waardevol zijn de monumentale bomen: eiken en kastanjes.
Waardevol is de knotlinde voor de gevel.
Waardevol is het ensemble van de T-boerderij met parallel de twee stenen schuren.
Waardevol is de transparantie van het erf en het streekeigen karakter.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het ensemble van de T-boerderij met de twee stenen schuren parallel eraan. Deze opzet is streekeigen.
Waardevol zijn eveneens de hoofdvormen van de twee stenen schuren en de T-boerderij, de sobere architectuur van de gevels van de schuren en het voorhuis, en het gesloten dakvlak van de deel en van de schuur aan de linker kant van het hoofdgebouw.




HEINGEWEG 3

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Heinoseweg 18, 20 en 22
AB 00579
Rijksmonument





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Vermoedelijk negentiende eeuw

(wij gaan bij deze beschrijving uit van het agrarische deel van het erf)

Het ensemble is onderdeel van landgoed Soeslo gelegen op een zandkop, in de nabijheid van de Nieuwe Wetering. Het landgoed is ingebed in structuren van lanen, bossages en weiden. Nabij het hoofdhuis een (Engelse) parkaanleg aan de westzijde, een siertuin en een grote nutstuin met gemetselde kweekbak en fruitgaard aan de oostzijde. Deze tuinen zijn omhaagd.
Het erf is aan de zuidwestzijde van het hoofdhuis gelegen.

Het erf is vrij besloten gelegen, nabij het hoofdhuis en de parkaanleg en nutstuin.



Naast de boerderij met schuur een bakhuis. Op het achtererf twee hooibergen.
Het achtererf is deels verhard. Het erf wordt van de weg gescheiden door een haag. De voorzijde van het erf grenst aan de siertuin van het landhuis. De voorzijde is niet zichtbaar.

Het erf heeft één toegang. De hooibergen zijn in gebruik als carport.





Hoofdvolume (wij gaan bij deze beschrijving uit van het agrarische deel van het erf)
Het hoofdvolume van het erf is boerderij Soeslo, type hallenhuis, met bakstenen gevels en een laag doorgetrokken, rietgedekt zadeldak met wolfseinden en gesneden windveren. De symmetrisch ingedeelde achtergevel is gaaf. De rechter zijgevel van de boerderij is grotendeels vernieuwd en heeft betonnen stalramen.





Schuur
De schuur is evenwijdig aan de boerderij en grijp in de linker zijgevel van de boerderij in. Het rietgedekte zadeldak met wolfseind is aan de achterzijde met een dwarskap met de boerderij verbonden. Beide zijgevels zijn vernieuwd.

Hooibergen
De twee hooibergen hebben beide een rieten kap, die langs het pad met een zeszijdige rieten kap gedragen door drie betonnen roeden, die daarachter met een vijfzijdig rieten kap met drie betonnen roeden.

Bakhuisje of tuinmansschuur
Een klein volume met bakstenen gevels, rietgedekt schilddak en rode nokvorsten.

Kippenhok

drie walnoten en ligt een bosje met struiken als hazelaar en enkele bomen als kastanje en beuk (streekeigen).

Aan de zijde een wit houten landgoedhek.

De verharding bestaat uit keitjes, waaltjes en gras.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het erf op een zandkop, een besloten landschap, als onderdeel van landgoed Soeslo. Het erf is omgeven met een parkaanleg.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het gave ensemble van hoofdvolume met bijgebouwen, de structuur van het erf, de eenvoud en transparantie. Het erf heeft een streekeigen karakter. Ondanks de omzoming van het achtererf is het agrarische karakter behouden.

<u>Gebouwen</u>
De agrarische gebouwen en bijgebouwen zijn onderling als ensemble en in relatie tot het landhuis bijzonder waardevol. De situering is eveneens waardevol. De gebouwen afzonderlijk zijn waardevol door de gave volumes, indeling van de achtergevels en de zijgevels, en de gesloten dakvlakken.



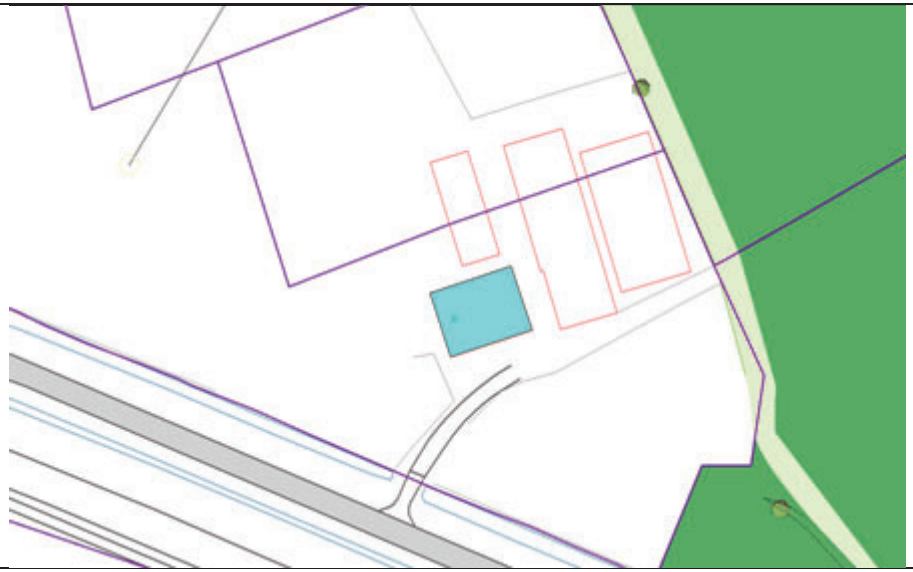




HEIMOJEWEG
18-20+22

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Heinoseweg 25
G 03248 en 00592
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

A 1798 (muuranker op voorgevel)

Het ensemble is gelegen aan de Heinoseweg, hier een parallelweg. De voorzijde van het erf is goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg. Het erf is aan de noord- en westzijde omgeven door weiden, de oostzijde is ingebed in een bossage.

Het erf zelf is transparant van opzet met enkele losse bomen voor de gevel en een haag aan de zijde.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een kapschuur en nieuwe schuren.



de boerderij een kapschuur. Ook de andere schuren staan haaks.

Het erf heeft één erftoegang.

Op het voorerf een siertuin, op het achtererf kuilvoeropslag.



Hoofdvolume
De boerderij van het hallenhuistype heeft bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een zadeldak met wolfseinden dat laag is doorgetrokken. De voorgevel heeft een klassieke indeling met hoge vensters en entree en twee vierkante vensters aan de zijkant.
De achtergevel vernieuwd, in zijgevel is groot modern raam aangebracht. De dakvlakken zijn nog grotendeels gesloten.





Kapschuur
De forse kapschuur is heeft bakstenen gevels, groen golfplaten beschot en een dakdekking van golfplaat. Het metselwerk in sommige gevels is ouder, dat geldt wellicht ook voor een enkel spant. De kapschuur is links uitgebreid met een schuur.

Schuren
Hierachter en parallel nog een moderne schuur met bakstenen gevels en een golfplaten dak. Links van de boerderij een lage bakstenen schuur.

boerderij drie monumentale knotlindes.
Als erfscheiding een hek met palen en draad.
Langs de toegang aan de zijde van het erf een haag van meidoorn.

De toegang bestaat uit een halfverharding met aangestampte grond met fijn puin, ‘karrenspoor’.

Een ijzeren weidehek nabij het voorerf.

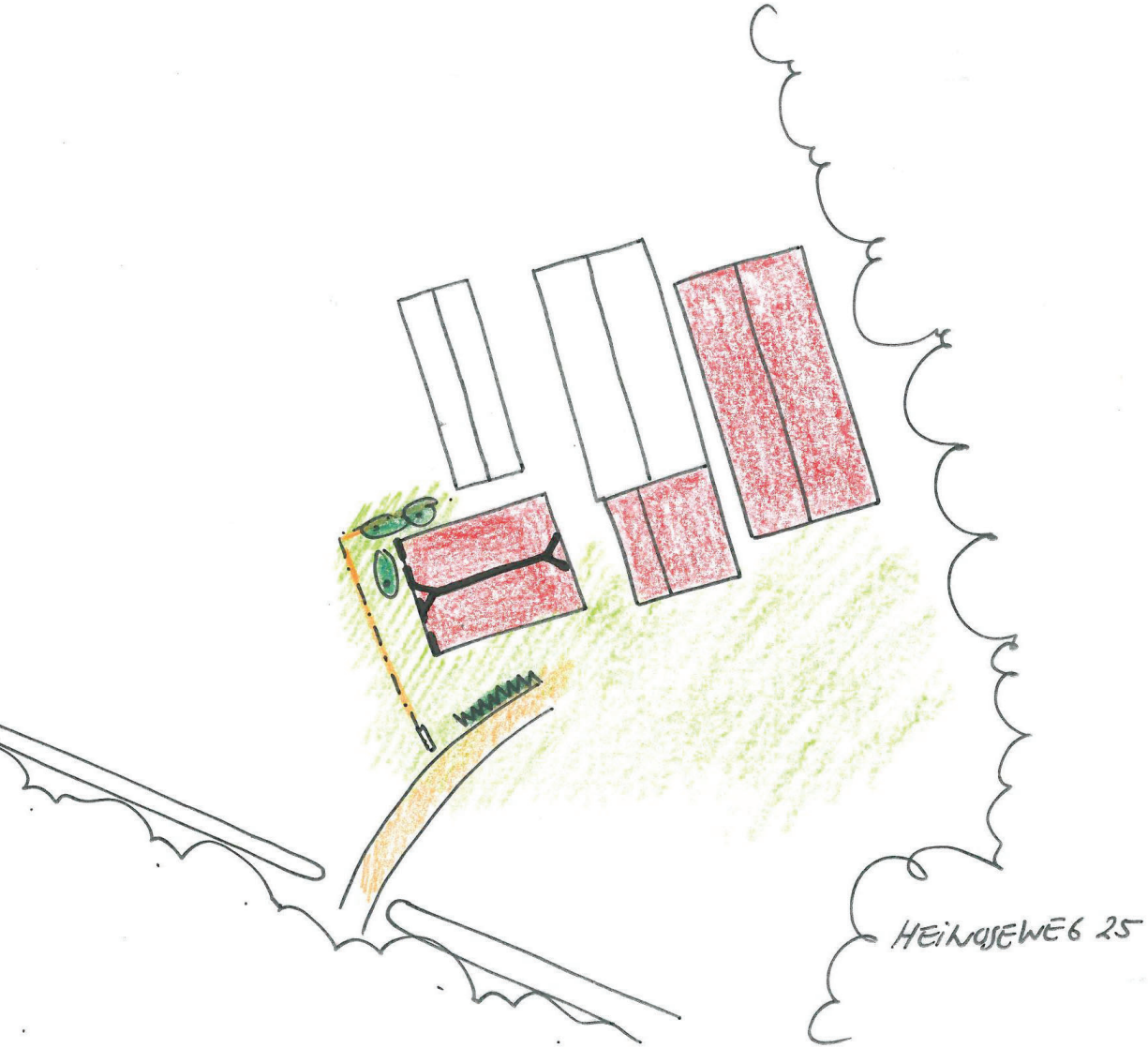


<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het erf aan de doorgaande weg. Door de aanplant van de bossages rondom is het agrarische karakter van het erf aan de achterzijde deels verloren gegaan.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdvolume met kapschuur.
Waardevol is de heldere erfstructuur in een voor- en achtererf, de transparantie, het agrarische karakter en de eenvoud van het erf.
Waardevol zijn de monumentale knotlindes voor de gevel, het hekwerk van palen met draad, de haag van meidoorn, het ‘karrenspoor’.

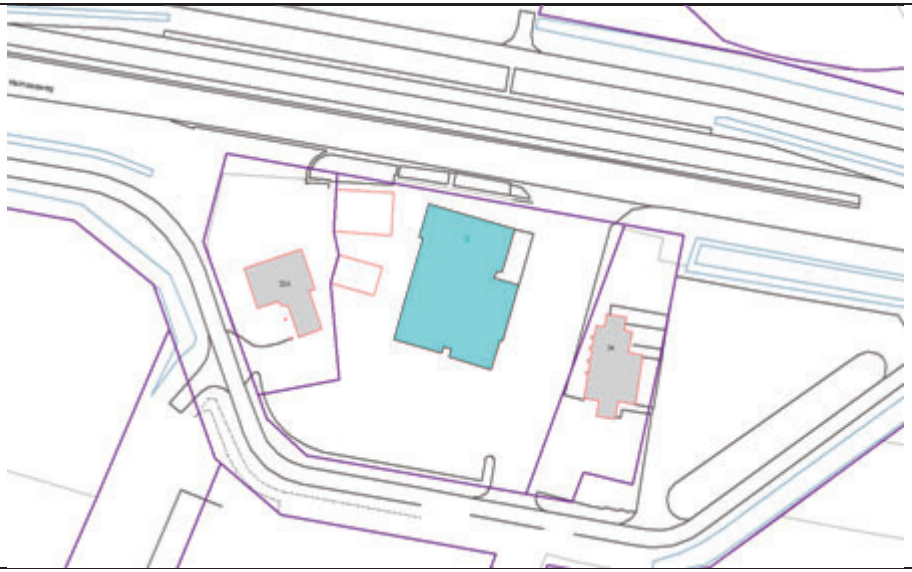
<u>Gebouwen</u>
Waardevol zijn het ensemble van hoofdvolume met kapschuur erachter en schuur ernaast. Waardevol is eveneens de hoofdvorm van de boerderij, de gevelindeling van de voorgevel en het gave dakvlak, het materiaalgebruik en de detaillering.

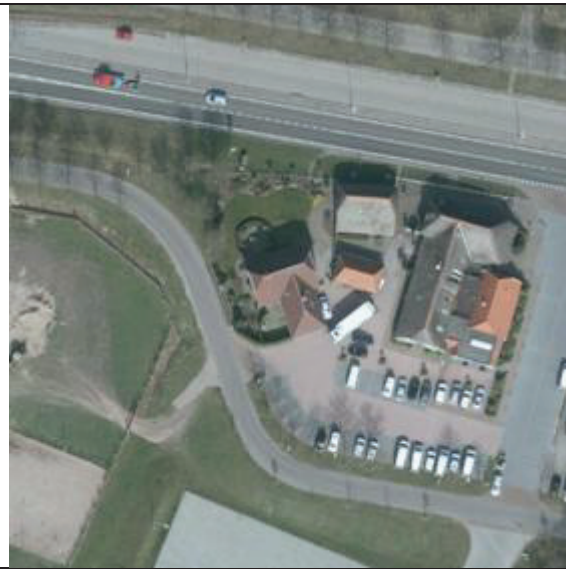



HEINRICHSWEG 25

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Heinoseweg 32
AB 00548
Rijksmonument





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Café de Mol
XVIII-XIX

Het ensemble is gelegen aan de Heinoseweg.
Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met bedrijfsgedeelte en door een tussenlid verbonden schuur, een losse kleine schuur en een inrijschuur. Direct nabij staat een woning en kerkgebouw.

Het erf heeft weinig hoog opgaande beplanting.



schuin. Haaks op het hoofdvolume een kleine schuur en schuin geplaatst een woning.

Het ensemble is in gebruik als restaurant en heeft ten behoeve van deze functie veel wijzigingen ondergaan. Om het ensemble is een grote parkeerplaats aangelegd en aan de wegzijde (voorzijde erf) een terras.



<u>Hoofdvolume</u>
T-boerderij onder rieten schilddak. Loodrecht op de achterzijde een aangebouwd bedrijfsgedeelte onder een rieten zadeldak met wolfseind. Het hoofdvolume is met een later aangebracht tussenlid verbonden met een schuur met een schilddak met wolfseinden en rode pannen dekking.

<u>Inrijschuur</u>
Rechts een naar voren gelegen inrijschuur onder rieten schilddak met rode nokvorsten en de nok evenwijdig aan de straat. De lange gevel langs de weg is blind, de inrijdeur is in de rechter zijgevel geplaatst.

<u>Schuur</u>
Erachter gelegen kleine schuur met schilddak dat is gedekt met rode pannen met de nog evenwijdig aan de straat.



Het erf bestaat uit veel verharding ten behoeve van de nutsfunctie parkeren en terras. Aan de voorzijde ter afscheiding van de weg een glazen scherm.

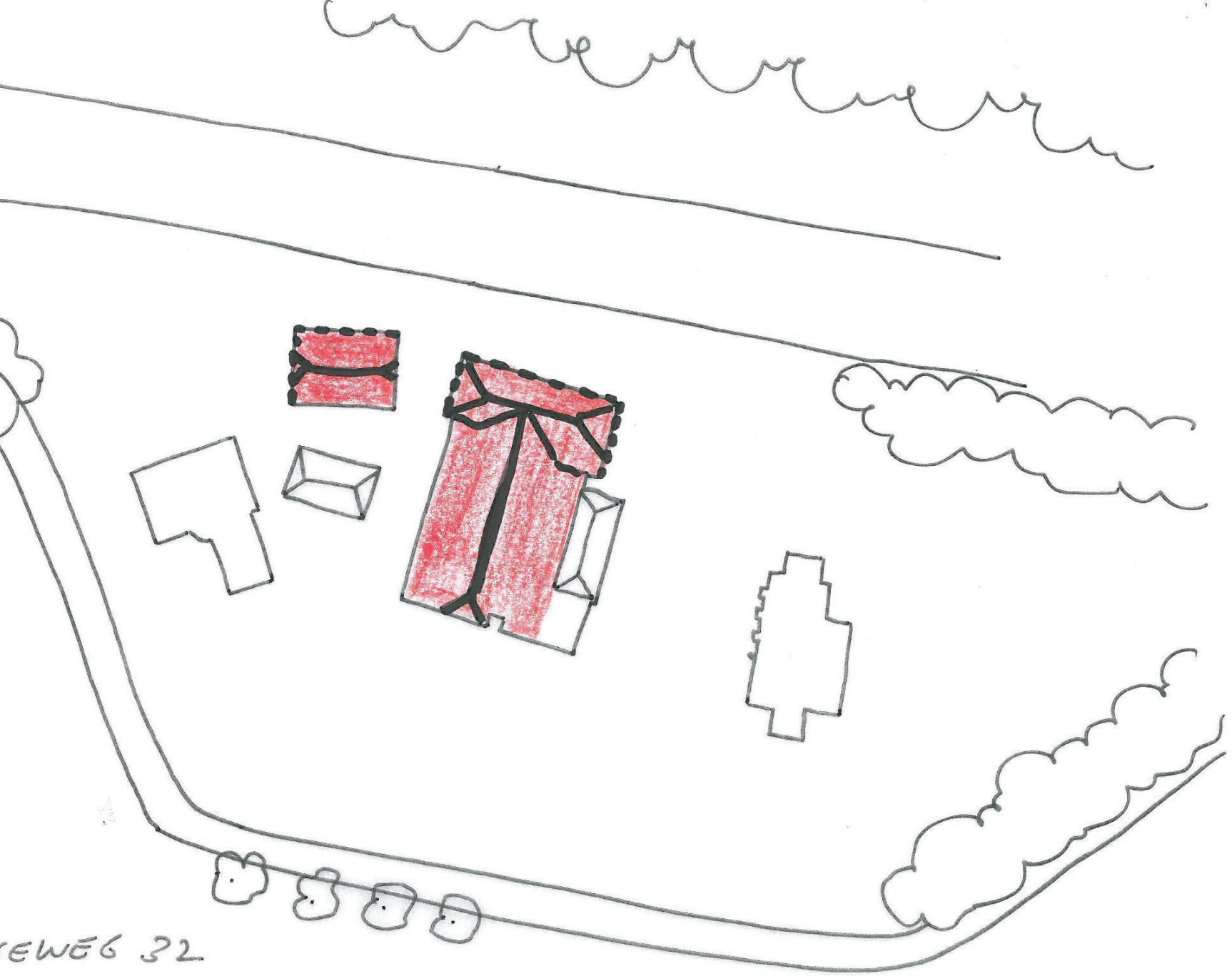
Er is weinig hoog opgaande beplanting.

gebouwen staan als een follie, los van de context. De Heinoseweg als drukke verkeersader versterkt dit.

Erfensemble en erfstructuur
Het agrarische karakter is geheel verdwenen: de beplanting op het erf is niet streekeigen en het erf heeft geen agrarisch karakter.

Gebouwen
Waardevol is het hoofdvolume met deel en de inrijschuur als ensemble dat de historische kern van het erf vormt. Ook als afzonderlijke elementen zijn deze volumes waardevol. De waardevolle elementen hiervan zijn het materiaalgebruik, de voor- en zijgevels en de nog overgebleven gesloten dakvlakken.




EWEG 32

Herfte / Wythmen en omgeving
Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Heinoseweg 36
AB 00681
een





011 en 2013
013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Vermoedelijk ouder erf en boerderij

Het ensemble is gelegen aan de Heinoseweg. Het erf is gelegen op de overgang van de zandrug nabij Wijthmen naar de Polder Sekdoorn (weteringenlandschap).

Het ensemble bestaat uit parallel aan elkaar gelegen hoofdgebouw met schuur, kapschuur en twee grote schuren. Op het zij-erf, langs de weg, liggen de kuilvoerplaten.

Het erf is vrij transparant van opzet. De gebouwen zijn goed zichtbaar. De kuilvoerplaten en de hoek van het erf bij de kapschuur zijn ingepast met een singel.





Het erf heeft een heldere structuur van een voor- en achtererf. Het voorerf bestaat uit een siertuin met borders voor de gevel en aan de zijde van de stenen schuur. Op de hoek van het voorerf en naabij de kuilvoerplaten liggen kleine dierenweiden.





Hoofdvolume

Het hoofdvolume is een boerderij met bakstenen gevels met een rieten kap met wolfseinden en tonkere nokvorsten.
De voorgevel is karakteristiek ingedeeld met 4 staande schuifvensters met luiken en roedeverdeling, waarvan de meest rechtse iets kleiner is. In de tweede vensteras van links is de hoofdentree opgenomen. In het wolfseind is een aangekapt zoldervenster aangebracht.
De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een staldeur aan weerszijden van de baanderdeuren en een hooiluik onder de dakrand.





Schuur

De schuur heeft bakstenen gevels en een pannendak met wolfseinden. In het midden van de voorgevel een gedecoreerde deur met stalvensters aan weerszijden en liggende, gekoppelde vensters die later zijn aangebracht. Een tussenlid verbindt de schuur met de boerderij. De achterzijde heeft een traditionele indeling met baanderdeur en een staldeur aan weerszijden.

Koepel

Houten tuinkoepel met half open zijde en rieten dak.

Kapschuur

Bakstenen kapschuur met golfplaten dekking.

Grote schuur

Bakstenen schuur met flauw hellend zadeldak en groen plaatmateriaal in de topgevel.

aste planten en struiken. De voortuin is omhaagd
et een haag van beuk. De zijtuin gedeeltelijk met
onifeer.

Op de hoek van het erf ligt een dierenweide. De
eitjes zijn afgezet met gaas en houten palen. Ook
p het achtererf en zijerf nabij de boerderij staan
outen hekwerken.

Nabij de kuilvoerplaten liggen ook kleine
ierenweides, gedeeltelijk omzoomd met een
ingel langs de toerit.

De singel om de kuilvoer en langs de toerit en op
e hoek van het erf nabij de kapschuur bestaat uit
treekeigen soorten bomen en struiken.

Het erf is bestraat met beton klinkers.





Landschap
Waardevol is de ligging op de overgang van het
andlandschap naar de open polder. Waardevol
ijn de knotwilgen, het patroon van sloten en de
penheid van het polderlandschap. In contrast met
e beslotenheid van de zandrug met bossages.

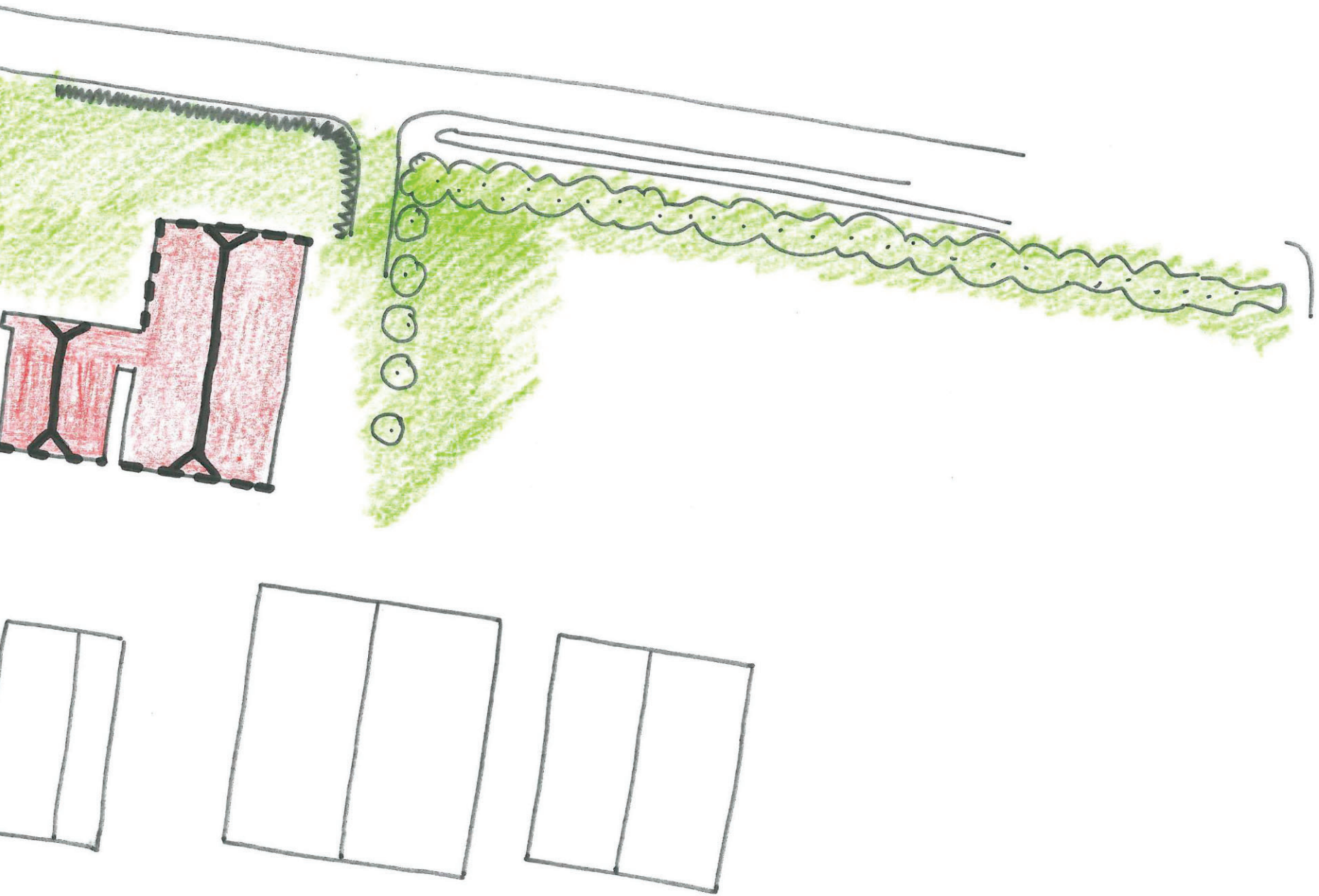
Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is het erfensemble van gebouwen en
e erfstructuur van een voor- en achtererf.
Waardevol is de heldere erfstructuur in een voor-
n achtererf, de eenvoud, het agrarisch gebruik
karakter) en de transparantie van het erf
hekwerken met draad en gaas). Waardevol is de
npassing van delen van het erf met streekeigen
oorten (singel). Het erf is streekeigen.

Door het open achtererf is de losse opslag goed
ichtbaar. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van het
rf.

Gebouwen
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw met
chuur en kapschuur.
De boerderij is waardevol als afzonderlijk volume,
evenals de schuur.
Waardevolle elementen zijn de voor-, achter- en
echter zijgevel en het vrijwel gesloten dakvlak van
e boerderij, en de achtergevel en het vrijwel





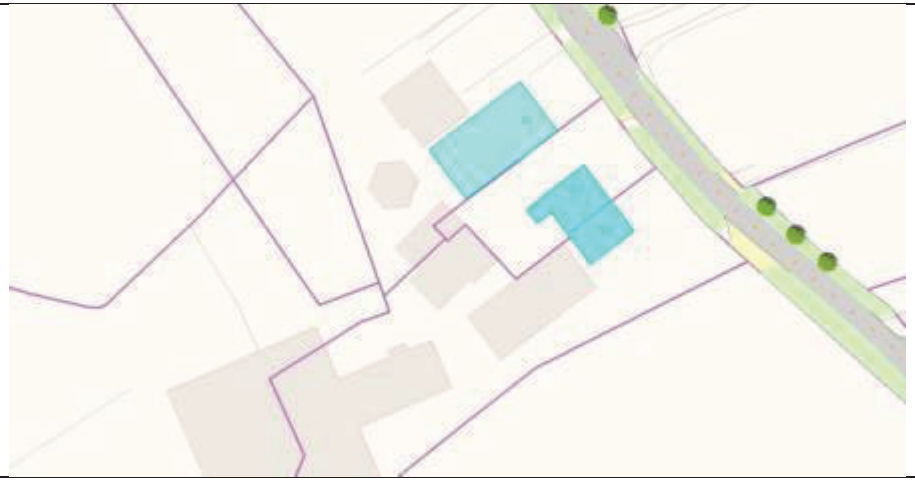


HEINRICHSWEG 36

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Herfterlaan 30

Geen





2011
2013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het erf is gelegen in het kleinschalige landschap van Herfte, op een zandrug. Markant is het kronkelende lint met de verspreide erven. Het erf is transparant van karakter. Het lager gelegen open weidelandschap is goed zichtbaar. Aan de noordzijde van het erf is de verhoogde ligging goed waarneembaar. Aan de zuidzijde wordt het erf begrensd met een bossage.

Het erf bestaat uit een oud en jonger erf. Waarschijnlijk is het jongere erf ontstaan na de plaatsing van een tweede bedrijfswoning.

Het gehele erf heeft meerdere toegangen.

In de beschrijving richten wij ons met name op het oude deel van het erf.





gazon en borders. Bij de boerderij en de schuur ligt een klein terras. Bij de toegang aan de rand van het erf ligt een kleine nutstuin in de weide.

Het oude erf heeft drie toegangen. De erfscheiding is transparant, de gebouwen zijn goed zichtbaar. Op het erf staan enkele losse bomen. Aan de zijde wordt het erf begrensd door enkele houten palen met draad.

Het oude erf bestaat uit een boerderij met schuur en hooiberg. Het ensemble is kleinschalig van karakter. Het jonge erf bestaat uit een boerderijwoning met op het achtererf diverse grote(re) schuren en stallen. Opvallend zijn de twee hooibergen op het jonge achtererf.





<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdvolume is een boerderij van het hallenhuistype met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden. Op de nok twee gemetselde schoorstenen en rode nokvorsten. De voorgevel karakteristiek ingedeeld met een klein staan venster aan weerszijden van de hoofdingang en twee grotere staande vensters, alle voorzien van een bovenlicht. De schuine dakrand heeft een wit geschulpt boeibord. Eronder een klein vierkant zoldervenster en twee zeer kleine vierkante vensters. In het wolfseind een daklicht. De rechter zijgevel heeft in het woongedeelte moderne vensters. De dakrand boven het grote liggende venster is verhoogd. De baander is voorzien van vijf (betonnen?) stalramen. De linkerzijgevel heeft een toegang onder een aangekapt zadeldakje.
De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een schuurdeur aan weerszijden van een rechtgesloten baanderdeur.





<u>Woonboerderij</u>
Eenvoudige, moderne woonboerderij met bakstenen gevels en pannen dak.

<u>Hooibergen</u>
Zeskantige hooiberg, gedekt met golfplaat en gevels van zwarte horizontale houten delen voorzien van witte houten ramen.
Twee zeskantige hooibergen achter op het moderne erf.

een gazon en borders met vaste planten en enkele struiken. Langs de toegangen staan enkel losse bomen, een berk, eik en fruitboom.

De toegang aan de zijde van het (oude)erf bestaat uit asfalt, de ander toegang uit grint.







Landschap
Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter.

Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen
Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel

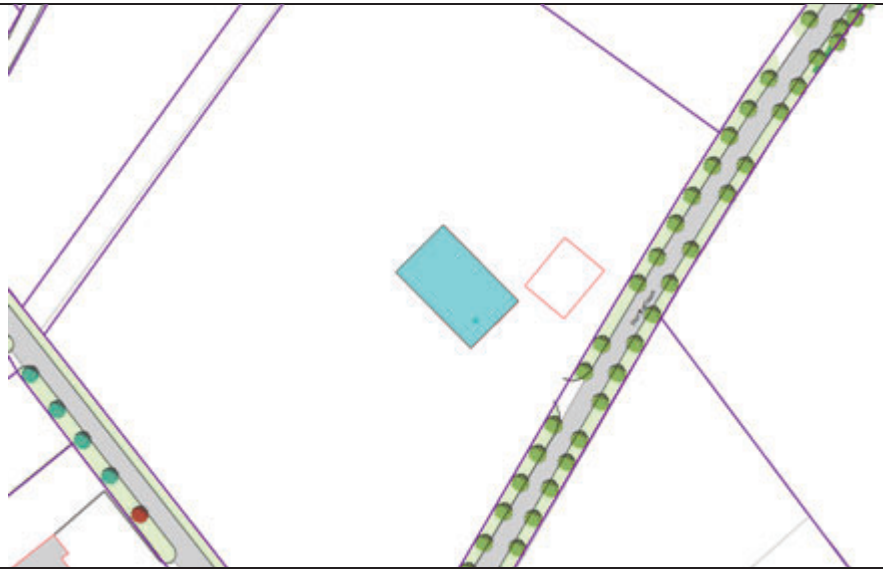





HERFTERLAAN 30

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Herfterlaan 60
AB 00161
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Herfterlaan. Het erf zelf is besloten door een aanplant van singels, losse bomen en struiken. De met eiken geflankeerde Herfterlaan versterkt deze besloten ligging.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume en een bijgebouw.





nok staat haaks op de weg. Een achtererf geeft toegang tot beide gebouwen op het erf. Het bijgebouw staat parallel aan de weg met de nok evenwijdig.

Het achtererf is open. De kopgevels van boerderij en het bijgebouw zijn zichtbaar.

Aan de zijden van het ensemble een weide en een nutstuin. Aan de voorzijde een siertuin.



<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdvolume is een boerderij van het hallenhuistype met bakstenen gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en een strook dakpannen aan de onderzijde. De nok is voorzien van rode nokvorsten. De achtergevel heeft een karakteristieke indeling met baanderdeuren, staldeuren en stalramen. De boerderij heeft aan de voorzijde een (latere) uitbouw.

<u>Bijgebouw</u>
De schuur heeft bakstenen gevels en een zadeldak met wolfseinden en een dekking met muldenpannen. Het bijgebouw heeft een woonfunctie met moderne raam- en deurpartij in de voorgevel en stalramen in de achtergevel. Het metselwerk is opnieuw gevoegd.





zijde.
Aan de noordoostzijde een nutstuin (omhaagd) en aan de zuidwestzijde een weide met enkele solitaire bomen als een lindes, beuk en eik. Deze solitairen zijn op zichzelf passend bij het erf en in het landschap, maar minder passend als solitairen in de weide.

De weide is omgeven door singels met streekeigen plantmateriaal (N.B. veel kastanjes!). In de singel staan ook enkele vliegdennen.
Op de hoek van de weide is een doorzicht naar het erf.

Het achtererf is deels bestraat met waal.



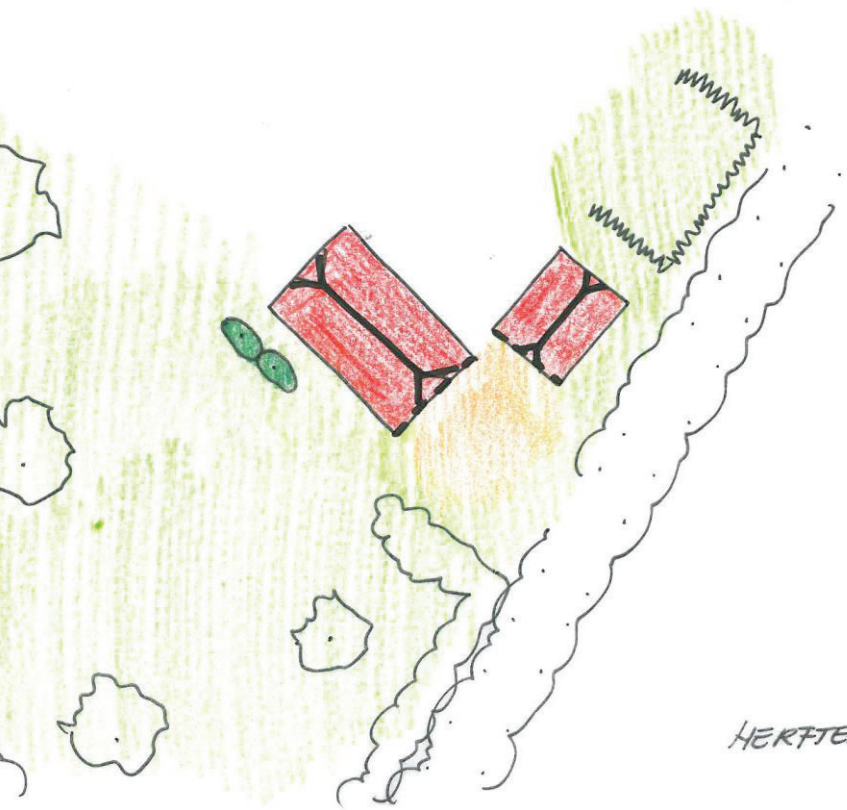


<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het agrarische erf in het kleinschalige landschap van Herfte, de ligging aan de laan.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is de eenvoud van het ensemble en de inrichting van het achtererf, de weide aan de zijde en de omhaagde nutstuin aan de zijde. Waardevol zijn de knotlindes voor de gevel, de waaltjes op het achtererf.
De beslotenheid doet afbreuk aan de kwaliteit van het ensemble. De solitairen in de weide geven een parkachtige sfeer. Het agrarische karakter gaat hierdoor verloren.

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdvolume en het bijgebouw zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Waardevolle elementen zijn beide volumes en de vrijwel gesloten dakvlakken. Andere waardevolle elementen het karakteristieke materiaalgebruik, metselverband, en de gevelindeling van beide achtergevels.





HERFTERLAAN 60

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Hefterlaan 77
AB 00260
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Herfterlaan. Het landschap is kleinschalig door de aanplant van bossages, singels, bomenrijen en losse bomen.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume en enkele bijgebouwen. Een veeschuur is tegen het volume van de boerderij aangebouwd en lijkt recent. Langs de toegangsweg staan een hooiberg en een kleine schuur. Op het achtererf staan diverse schuren.
Het erf ligt omgeven door diverse opstallen van de naastgelegen erven. Het is niet goed zichtbaar welke opstallen tot dit erf behoren.



een carport (aangebouwd aan schuur). Nabij de boerderij, langs de oprit, een hooiberg en een kleine schuur. Voor de boerderij een gazon, nabij de boerderij ingericht als siertuin.

Bij de toegang tot het erf, aan de wegzijde een groep met vijf amerikaanse eiken en vier inlandse eiken in het gras. Het erf wordt aan de zijde begrensd door een hoge wal met daarop een streekeigen aanplant van struiken.

Aan de overzijde van de weg, in het verlengde van de toegang tot het erf een zandpad, door de bossage, naar de weide.



<u>Hoofdvolume</u>
De hallenhuisboerderij heeft bakstenen gevels en een zadeldak met wolfseinden met een rietdekking. De voorgevel is voorzien van vensters met moderne kozijnen.

<u>Schuur</u>
De bakstenen schuur heeft een met grijze pannen gedekt zadeldak, witte windveren en groen houten beschot voor de topgevel. Voor de schuur is een houten carpoort geplaatst.

<u>Bakhuis</u>
Het bakhuis is niet goed zichtbaar.

<u>Bijgebouwen</u>
De volgende bijgebouwen behoren tot het ensemble, maar horen kadastraal gezien niet meer tot het hoofdgebouw.

<u>Hooiberg</u>
De drieroedige hooiberg is nog vrij gaaf met een dak van golfplaat of asbestplaat en houten gevels.

<u>Schuur</u>
De schuur achter de hooiberg heeft de nok evenwijdig aan de weg. De gevels zijn van betonpanelen. De schuur is kenmerkend voor de jaren’60 en lijkt nog gaaf.





De tuin is ingeplant met coniferen aan de zijde.

Op het voorerf staat een waslijn.

De toegang van hete erf is bestraat met asfalt.



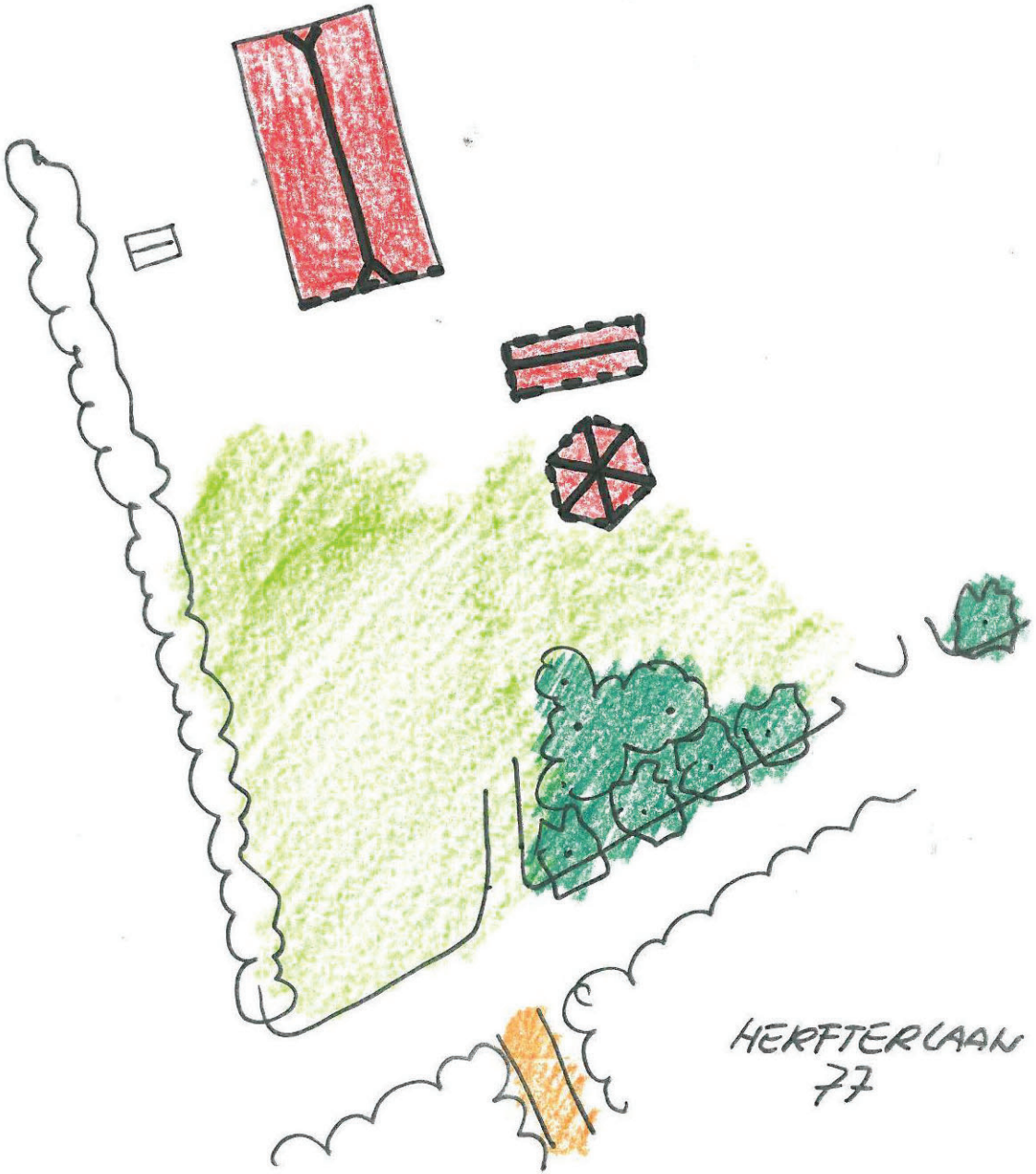
Landschap
Waardevol is de ligging van het agrarische erf in het kleinschalige landschap van Herfte. Waardevol is het zandpad aan de overzijde van de weg en de groep met eiken aan de weg.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is het hoofdvolume met de bijgebouwen. Waardevol is de eenvoud van het erf, de transparantie van de voorzijde. De coniferen zijn fors en doen afbreuk aan de waarde van het ensemble. Waardevol zijn de eiken bij de toegang. Waardevol is het zandpad aan de overzijde van de weg.

Gebouwen
Waardevol zijn het hoofdgebouw en de bijgebouwen als ensemble. Waardevolle elementen zijn het materiaalgebruik, de indeling van de voorgevel en het dak van de boerderij.

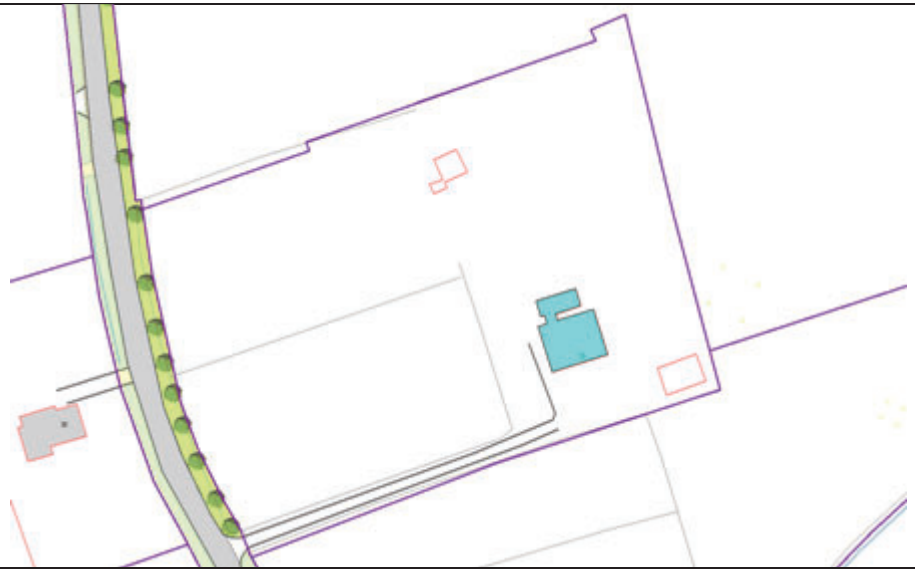
Waardevol zijn de stenen schuur en hooiberg als afzonderlijk element en ook zijn waardevol de gevels, de daken en het materiaalgebruik van deze bijgebouwen.




HERFTERLAAN
77

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Herfterlaan 79
AB 00200
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Herfterlaan en ingebed in een parkachtige aanleg van losse bomen, struiken, hagen en singels. Aan de wegzijde een fruitgaard. Het erf ligt op de overgang naar het open weidegebied.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, samengetrokken met een bijgebouw en twee losse bijgebouwen. De gebouwen zijn niet goed zichtbaar door de besloten ligging.

Nabij het erf staat een hoogspanningsmast.



Het hoofdvolume staat aan de achterzijde van het perceel en is met de voorzijde gericht op de weg, de nok haaks hierop. De stenen schuur

Hoofdvolume
Het hoofdvolume, een bescheiden boerderij van het hallenhuistype, heeft bakstenen gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en later aangebrachte, aangekapte, halfronde dakkapellen.

Bijgebouwen
Het hoofdgebouw is met een tussenlid verbonden aan een kleine, parallel gesitueerde schuur met een rieten dak en rode nokvorsten.

De schuur verder achterop het erf heeft bakstenen gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en rode nokvorsten. De kopse gevel heeft baanderdeuren en de zijgevel stalramen. Boven een ongeschilderde plint is de gevel wit geschilderd.

De kleine schuur of bakhuisje heeft een rood pannen dak met de nok haaks op die van het hoofdvolume.





Het erf is op een parkachtige wijze ingericht met een grote siertuin en beeldentuin. Door de aanplant zijn de gebouwen niet goed zichtbaar.

Langs de oprit staat een rij met berken en vliegdennen. Aan deze zijde staan ook enkele beuken. Op het achtererf een eik.

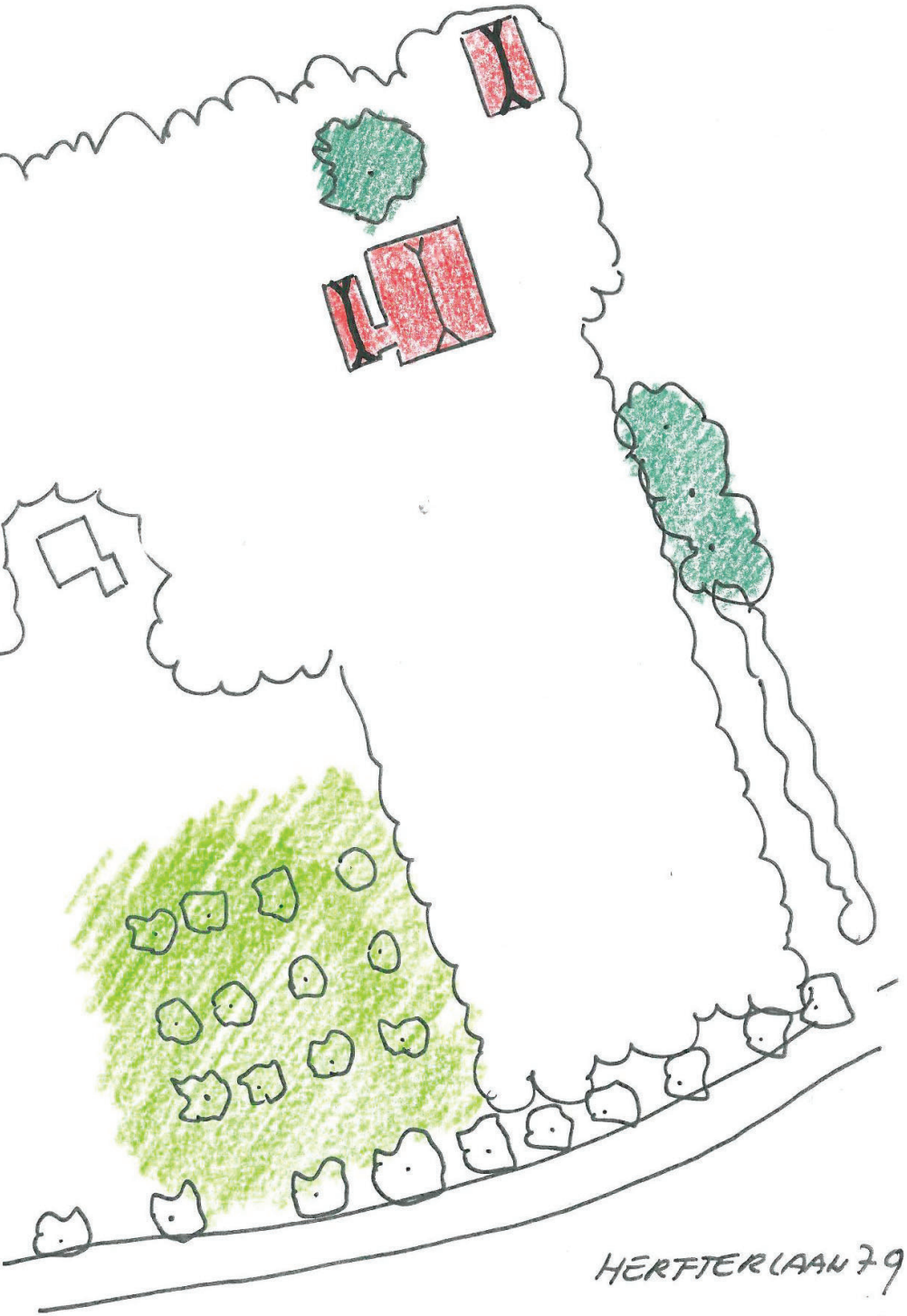
Langs de weg een fruitgaard.

Landschap
Waardevol is de ligging van het erf in het kleinschalig landschap van Herfte. Waardevol is het zicht op het omringende open weidelandschap.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol zijn het hoofdvolume en de bijgebouwen als ensemble. Door de parkachtige besloten aanleg is het agrarische en streekeigen karakter verloren gegaan. De fruitgaard sluit wel aan bij het agrarische karakter. Enkele beuken zijn beeldbepalend, maar staan niet voldoende vrij om uit te groeien.

Gebouwen
De gebouwen zijn ook waardevol als afzonderlijk element. Van belang zijn de volumes van het hoofdgebouw en de




HERFTERLAAN 79

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Kiekenboslaantje 8
B 05984
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan het onverharde Kiekenboslaantje in Veldhoek. Het landschap is besloten door lanen, bossages, bomenrijen, losse bomen en de beplanting van villatuinen.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een bakhuis en twee houten schuren. Het erf is heel transparant van opzet.

Aan de zijde noordwest zijde van het erf staan twee lage schuren. Vermoedelijk horen deze bij het erf. Eén schuur is gedeeltelijk afgebroken.





Naast de boerderij een bakhuis. Achter op het erf staan twee houten schuren.

Een heldere indeling in een voor- en achtererf. Een bescheiden siertuin aan de zijde en kleine weides rondom.





Hoofdvolume
De hallenhuisboerderij heeft bakstenen gevels en een zadeldak met wolfseinden en een rietdekking. De deel heeft nog een achtergevel met karakteristieke indeling die stamt uit de bouwtijd en stalvensters. De voorgevel en zijgevel van het woongedeelte zijn voorzien van modern metselwerk, en moderne deur en vensters.

Bakhuis
Parallel aan de boerderij staat een bakhuis (niet geheel zichtbaar).

Houten schuur
De zwarte schuur, type schaapskooi, heeft houten gevels en een met golfplaten gedekt zadeldak met wolfseinden. De houten delen in de zijgevel en deels in de achtergevel zijn gepotdekseld. De achtergevel heeft een gemetselde plint.

Houten kapschuur
Halfgesloten kapschuur heeft houten gevels en een met pannen gedekt. De achtergevel heeft ook een gemetselde plint.

Twee schuren aan de zijde van het erf (de grote schuur is deels afgebroken)





de jaren'60 (vermoedelijk gewijzigd bij de gevelwijzigingen van de boerderij). Bijzonder zijn de knotlindes op de hoek van de boerderij. Aan deze zijde ligt ook een kleine nutstuin met fruitbomen (middelstam: komt ook meer voor in de jaren'60).

Een weitje op het achtererf en voor de boerderij.

Stenen langs het zandpad op de overgang naar de tuin. Een halfverharding op het achtererf van aangestampte grond met fijn puin. Grint en stenen rond de boerderij.

Erfscheidingen van palen met draad en gaas.





<u>Landschap</u>
De ligging van dit kleinschalige agrarische erf in Veldhoek, een omgeving van villa's met tuinaanleg, is zeer waardevol. De zandweg is waardevol als element.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
De eenvoudige inrichting, de indeling in een voor- en achtererf, de transparantie van het erf, de halverharding is streekeigen en daarmee waardevol. De verzorgdheid en gaafheid draagt zeer bij aan deze waarde. De huidige beplanting past bij het tijdsbeeld van de jaren'60 (wijziging boerderij).

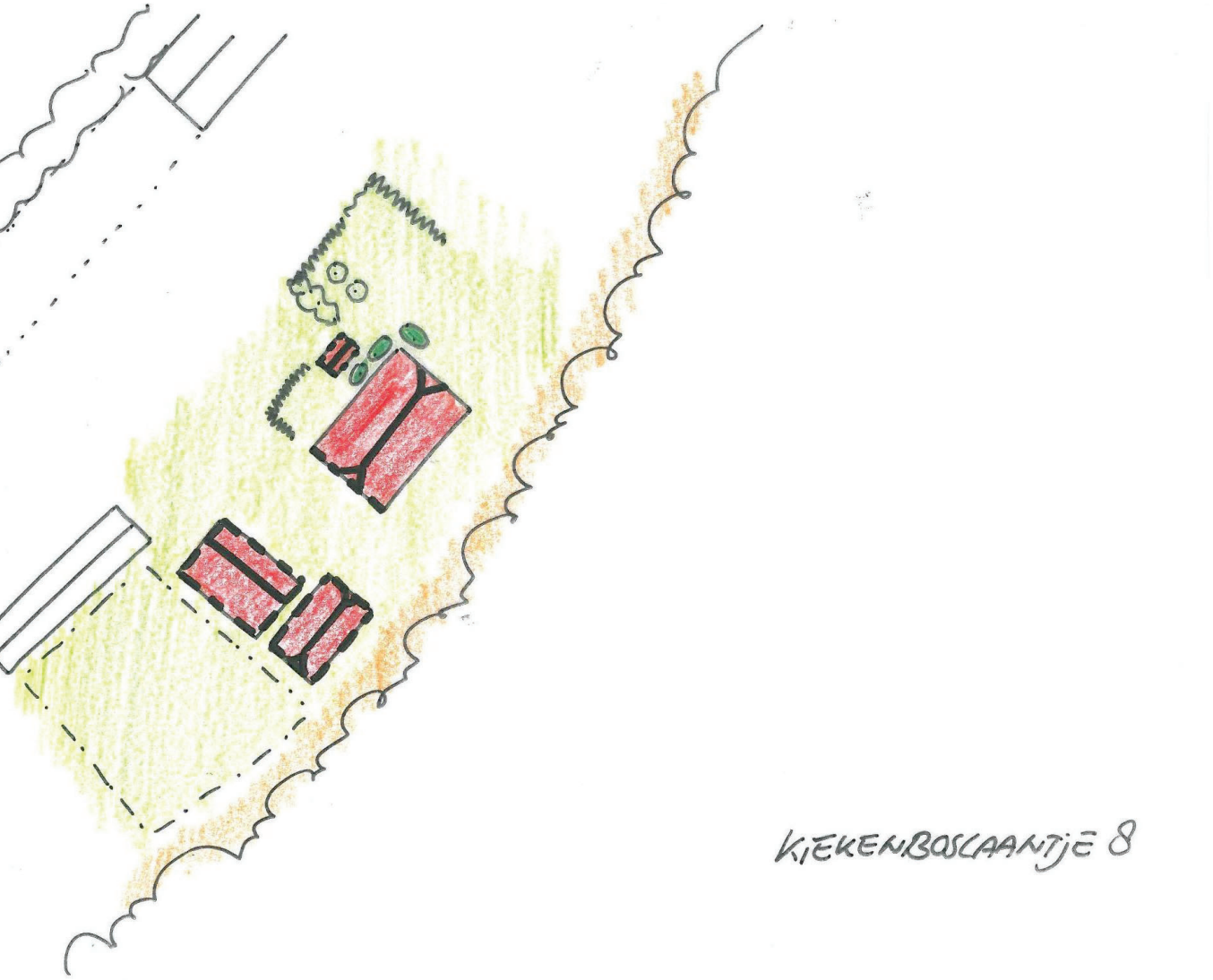
Waardevol zijn de knotlindes op de hoek van de boerderij.

<u>Gebouwen</u>
Het hoofdvolume, de twee schuren en het bakhuis zijn waardevol als ensemble en als afzonderlijke elementen. Waardevol zijn verder het volume het karakteristieke materiaalgebruik van de drie gebouwen, de gevels van de bijgebouwen, de achtergevel van het hoofdvolume en de nagenoeg gesloten dakvlakken.

De grote schuur aan de zijde (deels afgebroken) van het erf doet afbreuk aan het erfensemble.







KIEKENBOSCAANTJE 8

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Kroesenallee 27
AB 00642, AB 00314, AB 00641, AB 00640
geen





2013
2013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

ouder erf

Het erfensemble is gelegen in de dorpsrand van Wijthmen, op de overgang van de besloten zandrug naar het open weidelandschap. De ode, hoge kap van de boerderij is markant. Het erf heeft een forse maat in relatie met de dorpsrand die meer kleinschalig is.

Het ensemble bestaat uit een boerderij met aaks twee grote schuren en een kleine schuur.

De voorzijde van de boerderij is gericht op de weg. De oostzijde van het erf is redelijk ransparant, de west en noordzijde zijn besloten.

De Kroesenallee is beplant met een laan.





De inrichting van de tuin is passend bij de stijl van de boerderij.

Aan de oostzijde, langs de weg, ligt een kleinveeweide. De oostzijde aan de weilandzijde bestaat uit een vlak verharding van klinkers.

Aan de west en noordzijde is het erf ingeplant met losse bomen en een singel in een streekeigen assortiment.

Het erf heeft drie ingangen.





Hoofdvolume
Hallenboerderij met rode bakstenen gevels onder een fors zadeldak met rode pannen en wolfseinden. De voorgevel is voorzien van 4 staande schuifvensters en de hoofdentree in de tweede vensteras van links. Erboven 2 kleinere staande schuifvensters met ertussen een gevelsteen met de naam 'Kroes Erve'.
De zijgevel kent een verspringing op de grens tussen het voorhuis en de deel. In het woondeel 2 vensters conform die in de voorgevel. In de deel worden staldeuren om en om afgewiddels met stalramen.
De achtergevel is onregelmatig ingedeeld met een baanderdeur links en staldeur rechts. Onder de dakrand een groot hooiluik.
De boerderij heeft een karakteristieke, sobere architectuur uit de wederopbouwperiode.



Grote schuur
Schuur met zadeldak van golfplaat en gevels van rode damwand met een met houten beschot bekleedde plint.



Bakstenen schuur
Grote schuur met bakstenen gevels en flauw hellend dak met golfplaat.

Schuur
Smalle, langgerekte schuur met lessenaarsdak dat is bekleed met golfplaat.

ij de architectuur van het huis.

De achterzijde is ingeplant met een singel en osse bomen met een streekeigen assortiment. De oostzijde van het erf is open.

De verharding op het erf bestaat uit betonklinkers.

De Kroesenallee bestaat uit een markante laan van een dubbele rij eiken.







Landschap
Waardevol is de ligging van het erf op de overgang van de zandrug naar het lager gelegen open weide landschap.
Waardevol is de laan van eiken aan de Kroesenallee.

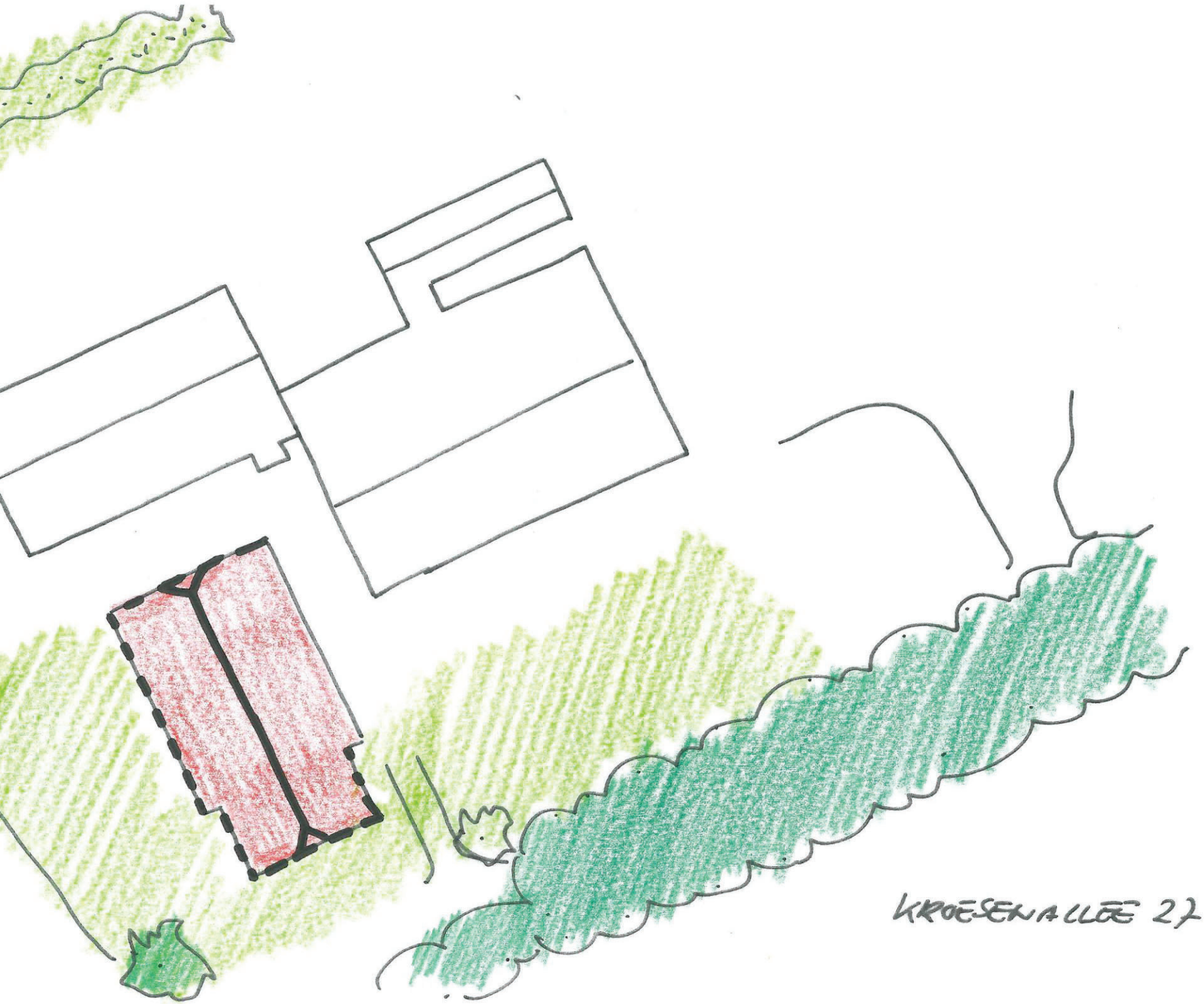
Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de heldere erfstructuur, de eenvoud en het agrarisch gebruik (karakter). Het erf is streekeigen. Waardevol is de linde de hoek van het erf.

De verharding aan de noordzijde doet afbreuk aan de kwaliteit van het erf.

Gebouwen
Waardevol is het hoofdgebouw als afzonderlijk volume, met als waardevolle elementen de sobere wederopbouw architectuur van de voorgevel en zijgevel, en het vrijwel gesloten dakvlak.






KROESENALLÉE 27

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Kuyerhuislaan 35
B 05871
Geen





2013
2013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Vermoedelijk ouder erf en boerderij

Het ensemble is, iets verhoogd, gelegen aan de oostrand van de stad Zwolle, ten zuiden van Berkum. Het erf ligt op de rand van een zandrug aan de Nieuwe Vecht. Het dal van de Westervekldsche Aa ligt ten westen. Het erf draagt de naam Vechterdam.

Het landschap is reliëfrijk en kleinschalig. Meerdere erven liggen verspreid bijeen waarvan enkele beeldbepalend zijn.

Het erf is gelegen aan een doodlopende weg (eigen weg). Het erf is aan alle zijden ingebed in beplanting van bomen en struiken. Het erfensemble is slecht zichtbaar vanaf de openbare weg.

Het ensemble bestaat uit een hoofdgebouw, kapschuur, schuur, kippenschuur, hooiberg en enkele kleine schuurtjes.





klein schuren. Aan de oostzijde een kleine schuur met hooiberg.

Aan de oostzijde van de boerderij ligt een grasveld. Nabij het water een kleine fruitgaarde.

De toegangsweg is beplant met enkele losse bomen en een haag. De toegang wordt gemarkeerd door witte pilaren met de naam 'Vechterdam'.





<u>Hoofdvolume</u>
Langhuisboerderij met bakstenen gevel en een zadeldak met donkere pannen en wolfseinden. De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een segmentboogvormige baandeuren met een stalraam en staldeur aan weerszijden. De zijgevel is verbouwd en voorzien van grotere vensters en een glaspui in het woongedeelte. In het dak is een reeks dakvensters aangebracht.

<u>Kapschuur</u>
Lange kapschuur met houten geveldelen en golfplaten dakdekking.

<u>Kapschuur</u>
Moderne houten kapschuur.

<u>Kippenschuur</u>
Golfplaten kippenschuur met deel houten wanden.

<u>Hooiberg</u>
Zeskantige hooiberg met golfplaten dekking.



assortiment.

Aan de zijde van de boerderij ligt een open ruimte, in gebruik als grasveld. Voor de boerderij ligt een siertuin met zes buxusvakken met vaste planten.

Nabij het water een kleine fruitgaarde met appelbomen.



<u>Landschap</u>
Het erf is zeer waardevol als 'agrarisch' erf in de stadsrand van Zwolle. Waardevol is het reliëfrijke, kleinschalige landschap, de verhoogde ligging van het erf aan de Nieuwe Vecht.

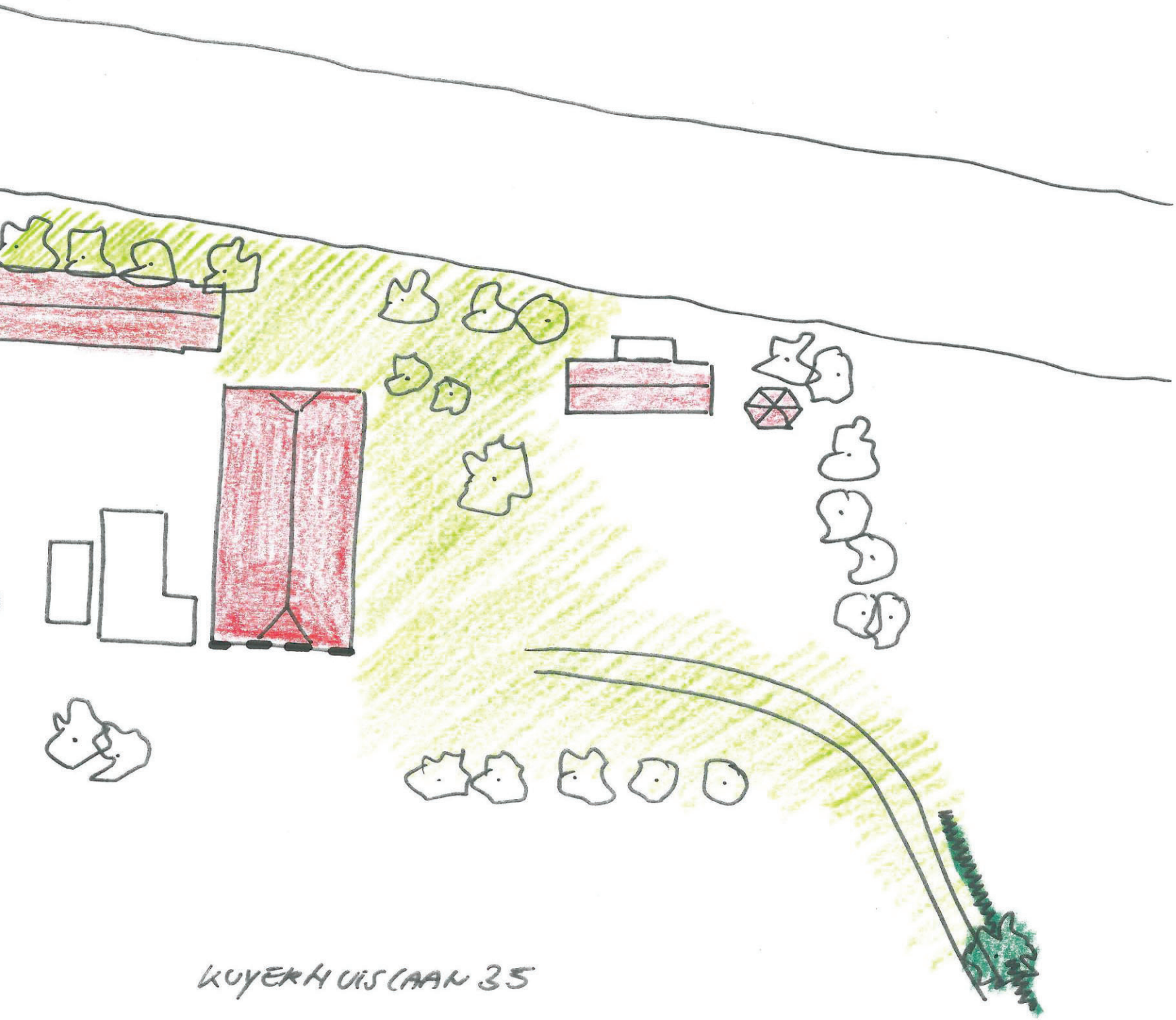
<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw met bijgebouwen. Waardevol is de eenvoud van de inrichting met grote grasvlakken aan de zijde, een kleine fruitgaarde. De siertuin is relatief bescheiden en ligt voor de voorgevel van de boerderij.

Waardevol is de beplanting van losse bomen op het erf en de haag langs de toerit. Deze aanplant versterkt de kleinschaligheid van het landschap. Het erf is niet goed genoeg zichtbaar om de waarde van de bomen op zich te bepalen.

Door een aanplant aan alle zijden is de structuur van een voor- en achtererf minder herkenbaar. Het agrarische, streekeigen karakter is hierdoor gedeeltelijk verloren gegaan. De beplanting bestaat wel uit streekeigen soorten.



<u>Gebouwen</u>
Het hoofdgebouw, de kapschuren en de hooiberg vormen een waardevol ensemble. Het hoofdgebouw is waardevol als afzonderlijk


KUYERHUISLAAN 35

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Kuyerhuislaan 37
B 07141
Geen





2013
2013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Vermoedelijk ouder erf en boerderij

Het ensemble is gelegen aan de oostrand van de stad Zwolle, ten zuiden van Berkum. Het erf ligt op de rand van een zandrug op de 'kruising' van de van de Nieuwe Vecht en het dal van de Westervekldsche Aa.

Het landschap is reliëfrijk en kleinschalig. Meerdere erven liggen verspreid bijeen waarvan enkele beeldbepalend zijn.
Het ensemble bestaat uit boerderij met diverse kleine en grote bijgebouwen.

Het erf is gelegen aan een doodlopende weg. Het erf heeft een lange toerit. Het erf ligt 'vrij' in de weiden. De achterzijde en de toerit van het erf zijn onbeplant en goed zichtbaar. Het voorerf is beplant met bomen en struiken.

Het erf is aan de voorzijde niet goed zichtbaar.





westen. Voor de voorgevel ligt een bescheiden siertuin.

Het ensemble bestaat uit een boerderij met parallel schuur, een hooiberg, een kapschuur en twee veeschuren. Het erf heeft één erftoegang.

Aan de noordzijde van de boerderij zijn de kuilvoerplaten gelegen. Deze zijde van het erf is ingeplant met een singel.



<u>Hoofdvolume</u>
Landhuisboerderij met bakstenen gevels boven een cementeerde plint en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en rode nokvorsten. De achtergevel is traditioneel ingedeeld met rechtgesloten baanderdeuren, een stalvenster met roeden en staldeuren aan weerszijden. In het wolfseind is een aangekapt hooiluik opgenomen.

<u>Hooiberg</u>
Zeskantige hooiberg met gevels van groene damwant en een golfplaten dekking. Aangebouwd een kapschuur.

<u>Schuur</u>
Rietgedekte schuur met zadeldak met wolfseinden.

<u>Kapschuur</u>
Moderne kapschuur met groene wanddelen en golfplaten dakdekking.

<u>Veeschuur</u>
Bakstenen veeschuur met flauw hellend dak van golfplaat. De topgevels zijn voorzien van groen plaatmateriaal





met gras en borders. Voor de voorgevel staat een knotlinde. Aan de zuidzijde ligt een nutstuin.

Markant zijn de eiken aan de zuid zijde. De singel ond de kuilvoerplaten is streekeigen en geeft een heldere inkadering van het erfgedeelte met kuilvoer en de grote veeschuur.

De toegangsweg is onbeplant waardoor het erf als een 'eiland' in de open weide zichtbaar is.

Op het achtererf is een jonge aanplant van een beukenhaag met losse bomen aangebracht. Met name door de haag gaat in de toekomst de transparantie van het achtererf gedeeltelijk verloren.



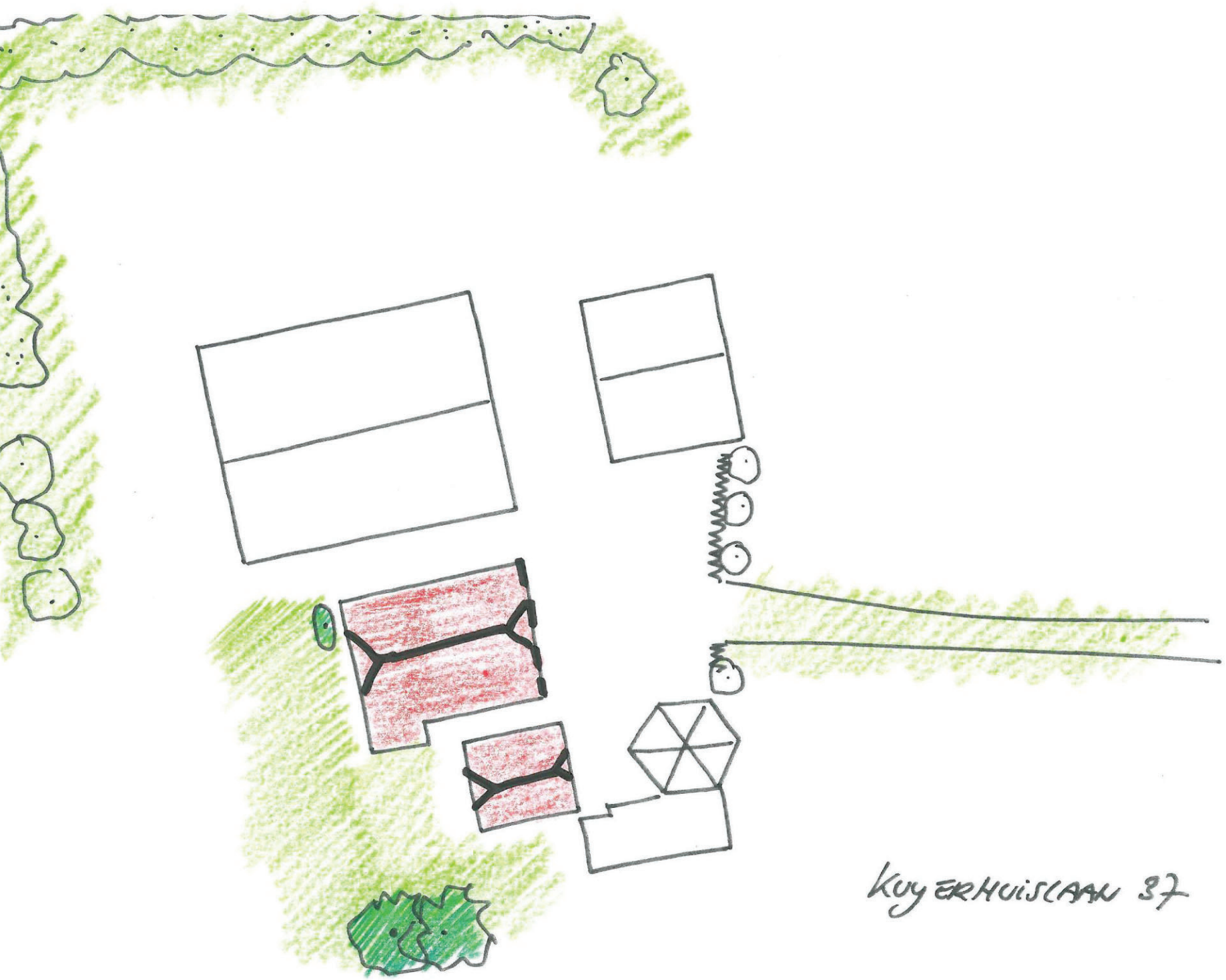
<u>Landschap</u>
Het erf is zeer waardevol als agrarisch erf in de stadsrand van Zwolle. Waardevol is het reliëfrijke, kleinschalige landschap.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het agrarisch karakter, de eenvoud van de erfinrichting, de transparantie van het achtererf, de heldere structuur in voor- en achter: het erf is streekeigen. Het erf heeft een hoge ensemblewaarde.
Waardevol zijn de eiken aan de zijde van het erf en de knotlinde voor de gevel.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol is het ensemble van hoofdgebouw met schuur. Het hoofdgebouw en de schuur zijn waardevol als afzonderlijk volume. De achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak van het hoofdgebouw en het vrijwel gesloten dakvlak van de schuur, en de materialisering van beide volumes vormen waardevolle elementen.

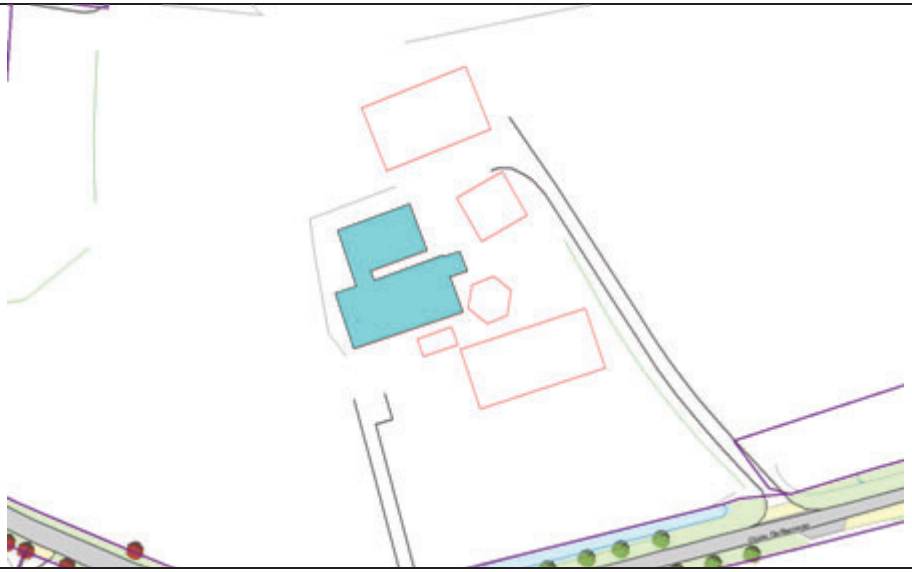





KUYERHUISLAAN 37

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Oude Dalfserweg 1
AB 00725
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen in het kleinschalig landschap van Herfte. Het landschap is reliëfrijk. Het erf is hoger gelegen en goed zichtbaar vanaf de weg. Het erf heeft twee toegangen. Het erf is omgeven door weide en akker. Langs de weiden staan (restanten van) oude meidoornhagen en oude eiken.

De beplanting op het erf is transparant en bestaat uit losse bomen, bomenrijen en hagen.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met aangebouwde schuur, twee kleine schuren, een hooiberg, en twee veestallen.





bescheiden siertuin. Het achtererf is functioneel ingericht met meer verharding.
Het erf heeft twee toegangen: één naar het voorerf en één naar het achtererf. De toegangen worden begeleid met een laan en een rij bomen.

Het hoofdvolume, de grote schuren en één kleine schuur staan vrijwel parallel aan de Dalfserweg. De tweede kleinere schuur haaks hierop. De hooiberg staat op het achtererf, dicht bij de achterzijde van het hoofdvolume.





<u>Hoofdvolume</u>
De boerderij van het hallenhuistype heeft bakstenen gevels en een rietgedekt dak met wolfseinden en rode nokvorsten en deels luchtstrook. Het wolfseind van de deel gedekt met gesmoorde pannen. De achterzijde is voorzien van een later, lage bakstenen aanbouw. Verder enkele (smalle) daklichten in het dakvlak. De voor- en zijgevels zijn traditioneel ingedeeld. Het woongedeelte is aan een kant uitgebouwd als een dwarshuis.

<u>Schuur</u>
Het hoofdvolume is met een tussenlid verbonden met de noordelijke, kleinere schuur met rietgedekt zadeldak met wolfseinden. De gevels zijn opgetrokken in baksteen. Traditionele gevelindeling met baanderdeur en stalramen en gedecoreerde windveren.







<u>Schuur</u>
Moderne schuur van betonstenen met hout ogend beschot, ten zuiden van het hoofdgebouw.

<u>Schuur</u>
Korte bakstenen schuur met zadeldak voorzien van golfplaat en betonnen stalramen.

<u>Kapschuur</u>
Moderne kapschuur met bakstenen zijgevels, golfplaten achterwand, beschot en dakdekking.

<u>Hooiberg</u>
De zeskantige hooiberg heeft drie betonnen staanders die het golfplaten dak ondersteunen. De wanden zijn bekleed met houten gepotdekselde delen.



draad. Voor de voorgevel vier knotlindes en een solitaire linde.

Op het zijerf een omhaagde nutstuin met beuk en liguster. Twee kastanjes, één op het achtererf en één op het zijerf. Op het achtererf vier Italiaanse populieren in een rij en één gewone populier.

Vanaf de weg naar het voorerf een laan met kleine bomen van veldesdoorn. Naar het achtererf een rij met zes grote eiken, waarvan één jonge eik.





<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het agrarisch erf in het kleinschalig landschap van weiden en akkers. Het erf is onderdeel van de erven in de buurtschap Herfte,
Waardevol zijn de restanten van oude meidoornhagen langs de weide en de eiken langs de weg.

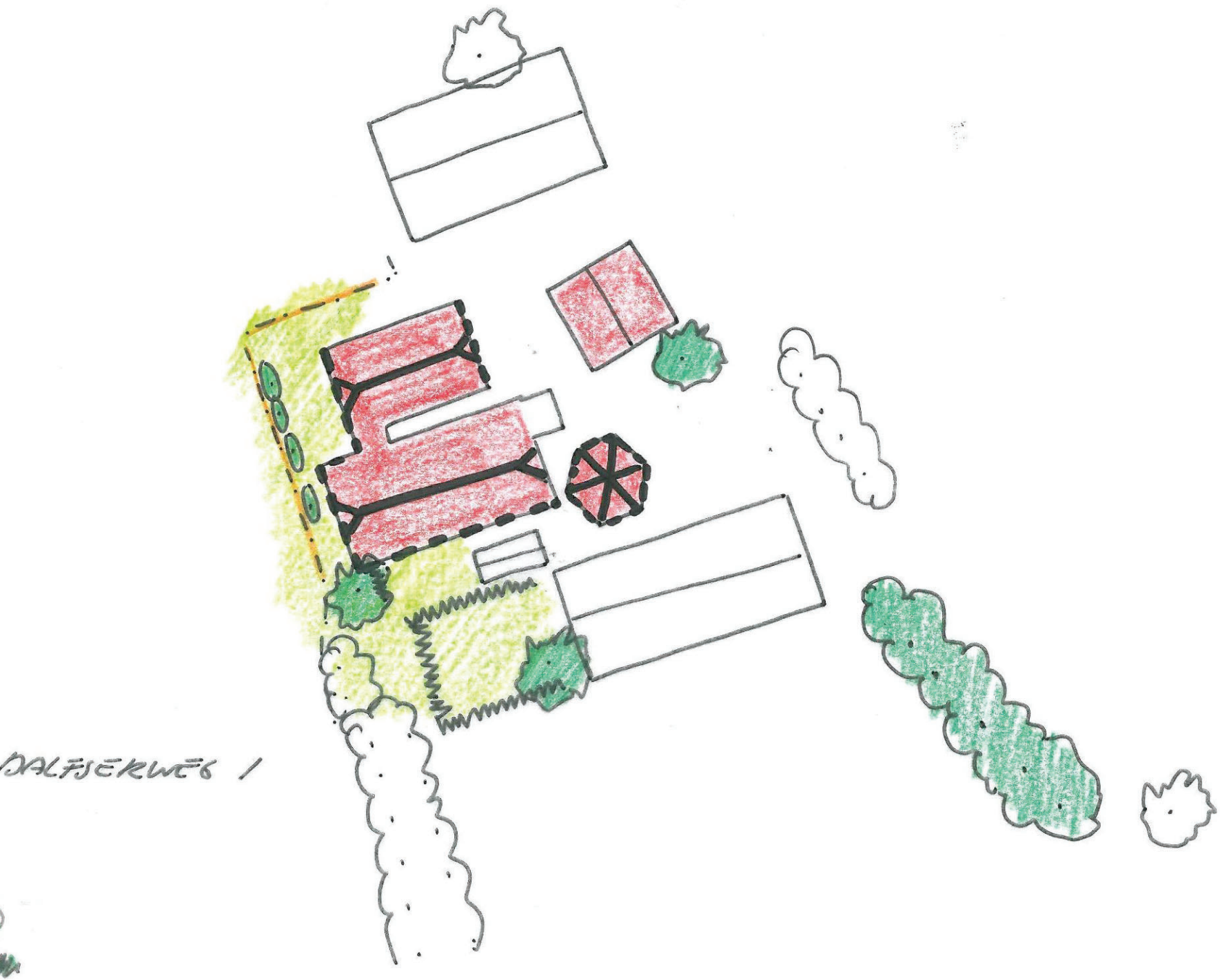
<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Het erf is streekeigen. Waardevol is de transparantie en van het erf, het agrarische karakter en de heldere erfstructuur in een voor- en achtererf. Waardevol zijn de knotlindes voor de gevel, de solitaire bomen (kastanjes, linde), de erfscheidingen met hagen en palen met draad. Waardevol zijn de eiken langs de toegang naar het achtererf.

De Italiaanse populieren doen afbreuk aan de streekeigenheid.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol zijn het hoofdgebouw, de noordelijke schuur, de hooiberg en de achterste schuur als ensemble. Waardevol als los element zijn het hoofdgebouw, de aangrenzende schuur en de hooiberg. Teven zijn van deze volumes van belang de hoofdvorm, de gevelindeling (met uitzondering van de achtergevel van het hoofdvolume), het materiaalgebruik en de relatief gesloten dakvlakken.

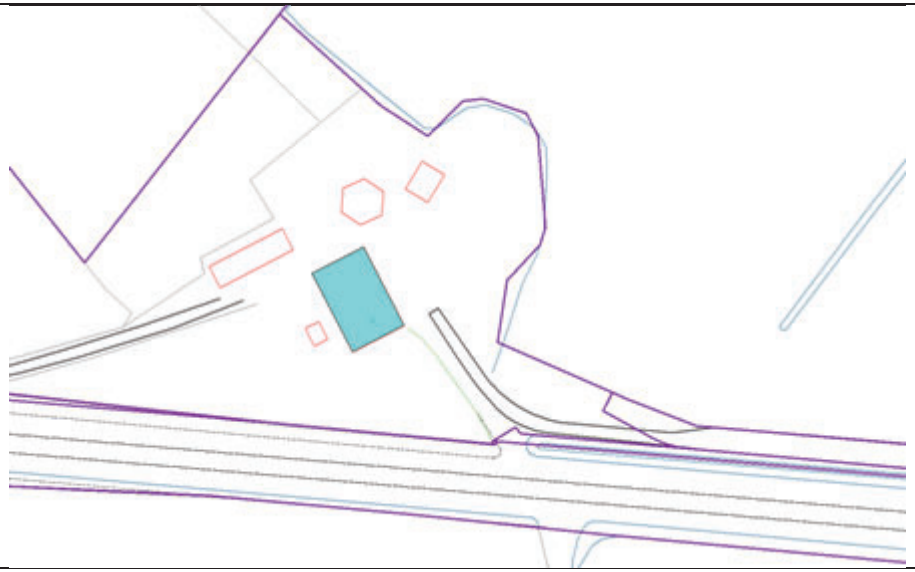






Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Oude Dalfserweg 7
AB 00060
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen in het kleinschalig landschap van Herfte. Het erf ligt aan de spoorlijn Zwolle - Coevorden. Het erf is toegankelijk over een karrenspoor dat loopt vanaf de Oude Dalfserweg.

De beplanting op het erf is transparant van opzet en bestaat uit enkele losse bomen, hagen en een singel. Het erf is gelegen in ene openlandschap en is omgeven door weiden en akkers. Meer ten westen is het landschap besloten.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een bakhuisje, een kippenschuur, een schuur en een hooiberg.





voorgevel is gericht op het zuidoosten.
Parallel aan de boerderij staat het bakhuisje.
Hierachter, haaks erop, staat een kippenhok.
Rechts schuin achter de boerderij staan een houten schuurtje en de hooiberg.

Het erf heeft twee toegangen, parallel aan het spoor.

Om het erf ligt een sloot.





<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdgebouw, een hallenhuisboerdeij, heeft bakstenen gevels en een zadeldak met wolfseinden en een dekking met donkere pannen.

<u>Houten schuur</u>
De schuur heeft zwart houten gevels en een zadeldak met rode pannen.

<u>Bakhuisje</u>
Het bakhuisje heeft bakstenen gevels en een zadeldak gedekt met donkere pannen.

<u>Hooiberg</u>
De zeshoekige hooiberg heeft een gevelbekleding van golfplaat en dito dakbedekking met drie betonnen staanders.

<u>Kippenschuur</u>
De langgerekte kippenschuur heeft een zadeldak met donkere pannen.





Voortuin gescheiden met een haag van liguster aan de zijde van de erftoegang. Twee knotlindes voor de zijgevel op het westen.

Enkele solitairen op het erf als berken, linde, wilg, kastanje, beuk(niet goed zichtbaar). Op het achtererf een fruitgaard. Knotwilgen langs de fruitgaard, langs de sloot.
Een singel met struiken en bomen (els, berk), streekeigen plantmateriaal aan de westzijde.

Houten/of betonnen palen met draad op het voorerf als erfscheiding (gedeeltelijk langs het spoor). Palen met draad op het achtererf en in de weiden.

Een karrenspoor als toegang tot het erf vanaf de oostzijde. Aan de andere zijde vermoedelijk ook een graspad of karrenspoor.

Een sloot rondom het erf aan de oostzijde.





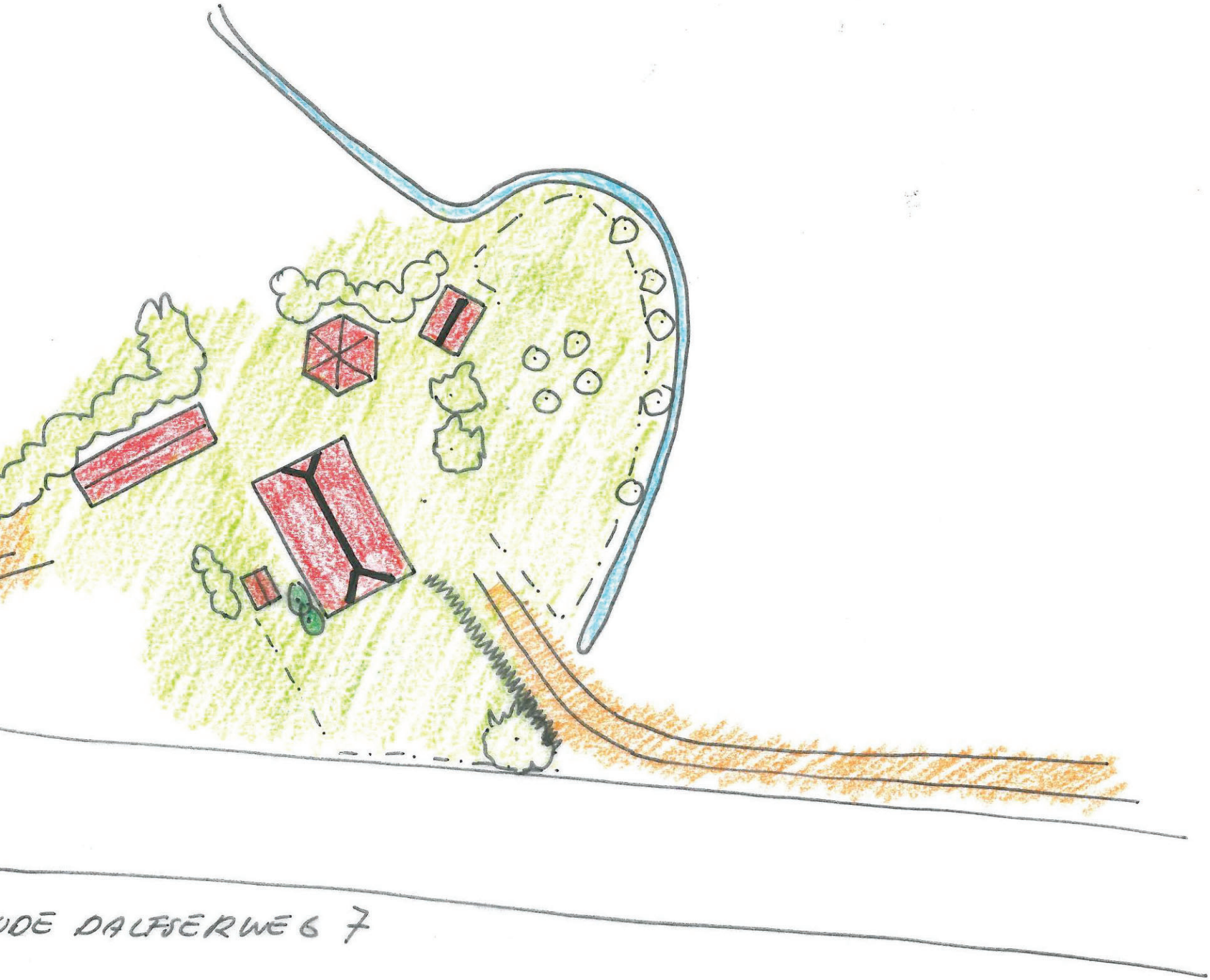
<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging van het agrarisch erf in het open landschap van weiden en akkers. Het erf is onderdeel van de erven in de buurtschap Herfte, een waardevol kleinschalig landschap.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van boerderij met diverse typen bijgebouwen. Waardevol is het agrarische karakter, de heldere structuur in een voor- en achtererf en de transparantie en eenvoud van de erfinrichting. Dit is streekeigen.
Waardevol zijn het karrenspoor/graspad en de knotlindes voor de gevel, en de sloot als overgang van hoog naar laag.

<u>Gebouwen</u>
Waardevol als los element zijn de boerderij, het bakhuisje en de houten schuur. De hooiberg en kippenhok dragen bij aan het ensemble, maar zijn op zich niet waardevol. Verder zijn van waarde de volumes van de boerderij, het bakhuis en de houten schuur, het materiaalgebruik, en het nagenoeg gesloten dakvlak van het hoofdvolume.







UDE DALFSERWEG 7

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Oude Twentseweg 4
AB 00556
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het erf maakt onderdeel uit van het kleinschalig agrarisch landschap van Wythmen. Het ensemble is gelegen aan de rand van een bossage in de nabijheid van de Heinoseweg. Aan de voorzijde ligt een akker, aan de zijde weiland (deels ingesloten met een singel). De Oude Twentseweg loopt niet meer door over het erf.

Het erf is vrij besloten door de bossages en door de aanplant op het erf zelf: een singel, losse bomen en een haag. Vanaf de weg is de boerderij gedeeltelijk zichtbaar.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met twee schuren (beide nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg)



zowel haaks als parallel hierop.

Het erf heeft een heldere structuur in een voor- en achtererf. Het voorerf (zuidzijde) bestaat uit een siertuin en een kleine fruitgaarde en nutstuin, deels omhaagd. Enkele solitairen op het voorerf. Aan de oostzijde kleine weides omzoomd met een singel. Aan de noordzijde grenst het erf aan de bossage.

Het erf heeft één erftoegang via een slingerend karrenspoor, vanaf de Heinoseweg.



Hoofdvolume
De T-boerderij heeft bakstenen gevels onder een rieten dak met rode nokvorsten. De hogere gevels van het voorhuis zijn witgeschilderd en onder de dakrand voorzien van muurankers. De gevels van de deel zijn schoonmetselwerk met kleine stalramen.

Bijgebouwen
De twee schuren zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. De schuur evenwijdig aan de boerderij heeft een schilddak. De schuur erachter heeft een zadeldak.

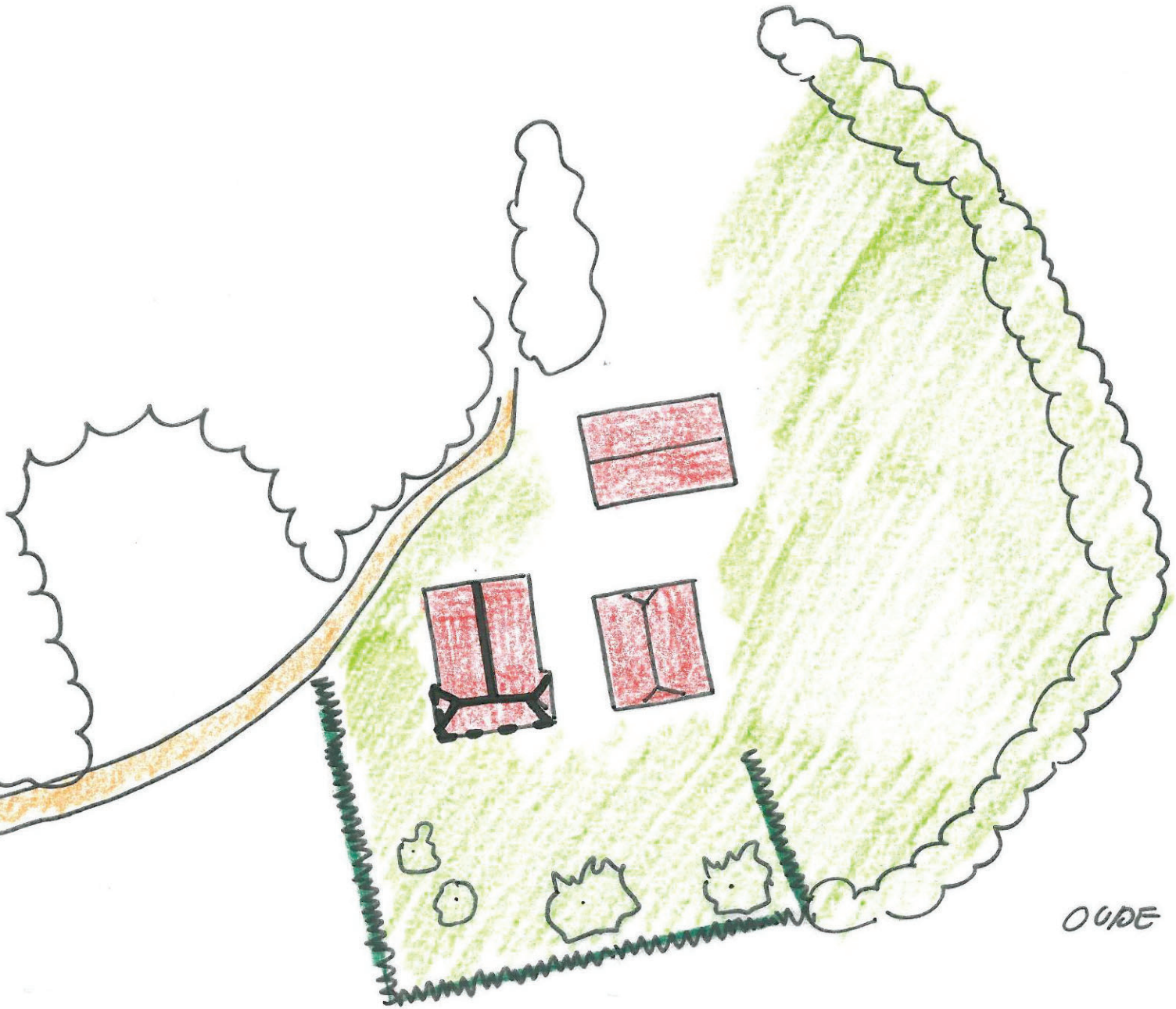
Een singel aan de oostzijde met streekeigen plantmateriaal, een haag van meidoorn aan de voorzijde. Enkele solitairen op het voorerf als beuk en eik, en een enkele fruitboom.

Landschap
Waardevol is de ligging van het ensemble tegen de bosrand, een hoger gelegen zandrug. Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de erfstructuur van een voor- en achtererf met sier en nut met enkele fruitbomen en de weiden aan de zijde van het erf. Waardevol is de haag van meidoorn aan de voorzijde als afgrenzing van het erf.

Waardevol is het karrenspoor.

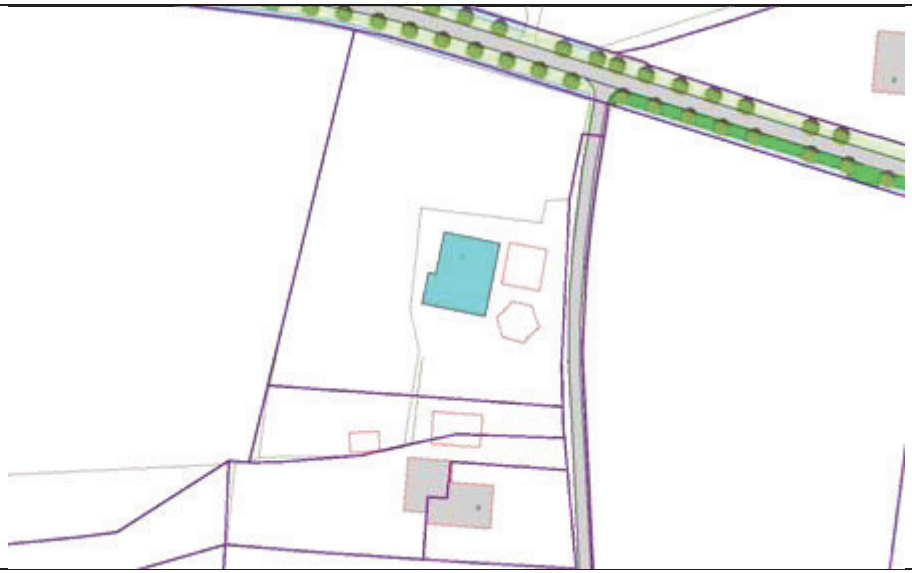
	Waardevol zijn het ensemble van de T-boerderij met beide schuren en de ligging ten opzichte van elkaar. De boerderij is op zichzelf ook waardevol. Waardevolle elementen zijn de volumes, de praktisch gesloten dakvlakken van de boerderij en de voorgevel van de boerderij.		



OUDE TWENTSEWEG 4

Herfte, Wythem en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Oude Wythemerweg 4
G 03162
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan een zijweg van de Oude Wythemerweg. Het erf maakt onderdeel uit van het kleinschalig agrarisch landschap van Wythmen.

De beplanting op het erf is gevarieerd en bestaat uit hagen, losse bomen, een singel en een erfbosje. Het erf is transparant. Boerderij en bijgebouwen zijn zichtbaar vanaf de weg. Het erf heeft een kleine weide met daarin een nutstuin (moestuin en kas) en een paardenbak.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume met een houten bijgebouw en een hooiberg.



eraan een houten schuur met erachter enkele bijgebouwen (een schuur en een hooiberg).

Het erf heeft een heldere indeling met een voor- en achtererf. Het voorerf is minder goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg, maar bestaat vermoedelijk uit een bescheiden siertuin met enkele losse bomen. Op het zij en achtererf is een nutstuin en een kleine weide gelegen. Het erf wordt van de weg gescheiden door een singel. Langs de zijden van het erf staat een haag. Het erf heeft een agrarisch karakter en is eenvoudig en transparant ingericht.

Vanaf de smalle geasfalteerde zijweg geeft een onverhard pad toegang tot het erf. Het erf heeft één erftoegang.



<u>Hoofdvolume</u>
De boerderij is opgetrokken met bakstenen gevels onder een rietgedekt schilddak. De dakrand is aan de deelzijde iets opgetrokken om ruimte te maken voor een onderschoer, die een woonfunctie heeft gekregen. In de rechtergevel van de deel zijn openingen dichtgezet en nieuwe vensters geplaatst. Het woonhuis is aan de rechter zijde iets breder dan de deel. Het rechter dakvlak is vrijwel gesloten. In het linker dakvlak zijn drie aangekapte dakkapellen opgenomen.

<u>Houten schuur</u>
De gevels zijn bekleed met zwart houten gepotdekselde delen. Het zadeldak met wolfseinden is gedekt met golfplaat.

<u>Hooiberg</u>
De zeskantige hooiberg heeft een ruiten kap en drie houten staanders. De gevels zijn ingevuld met baksteen.





Voor de zijgevel drie knotlindes. Een solitaire linde, esdoorn, meidoorn en walnoot op het achtererf, aangevuld met enkele knotwilgen.

Een haag van meidoorn aan de zijde van het weiland (west), een haag van beuk langs de oostzijde. Een erfbosje en singel langs de weg, met streekeigen plantmateriaal.

De verharding op het achtererf bestaat uit aangestampte grond met puin en gras.



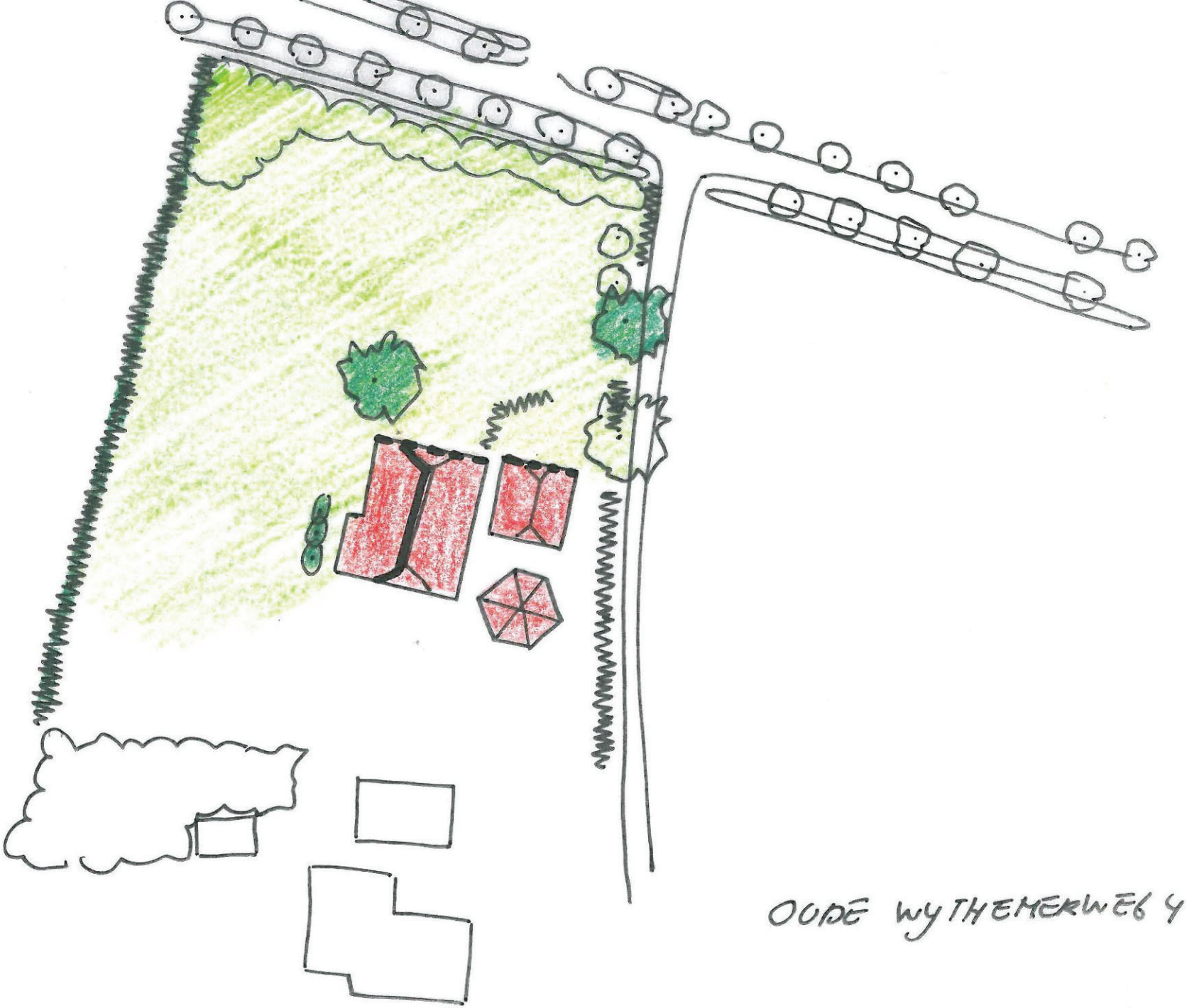


<u>Landschap</u>
Waardevol is de ligging in het kleinschalig landschap van Wijthmen.

<u>Erfensemble en erfstructuur</u>
Waardevol is het ensemble van hoofd- en bijgebouwen, de heldere structuur in voor- en achter, de transparantie en de eenvoud. Het erf heeft het agrarisch en streekeigen karakter behouden. Waardevol zijn de drie knotlindes, de meidoornhaag, de walnoot en de linde.

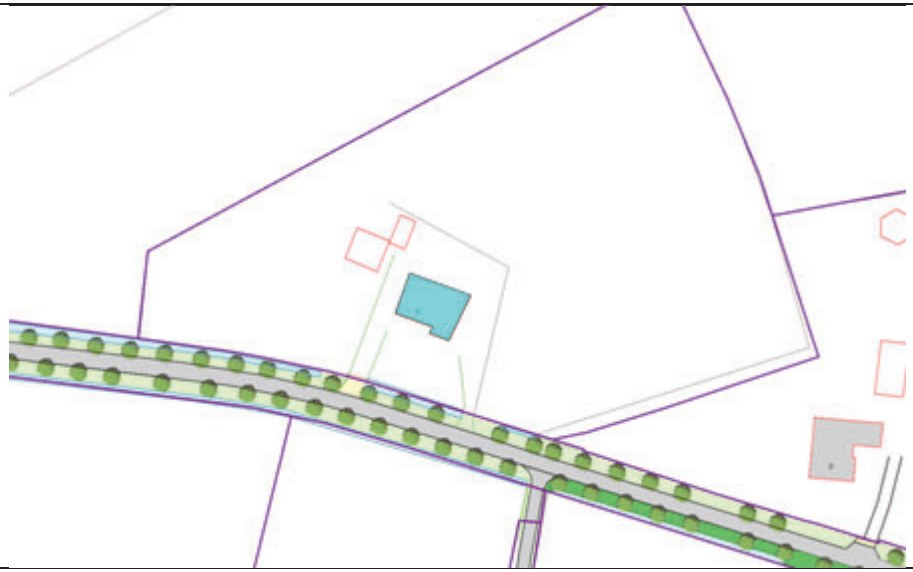
<u>Gebouwen</u>
Het hoofdvolume, de schuur en de hooiberg zijn waardevol als ensemble. Van belang is tevens de positionering ten opzichte van elkaar. De hooiberg is ook op zichzelf waardevol. Waardevolle elementen zijn de volumes van het hoofd- en de bijgebouwen, het rechter dakvlak van het hoofdgebouw, de achtergevels van hoofdgebouw en schuur. Verder zijn de gevels van het hoofdgebouw en de schuur van belang in materiaalgebruik.




OUDE WYTHEMERWEG

Herfte, Wythem en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Oude Wythemerweg 5
AB 00320
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is gelegen aan de Oude Wythemerweg. Het erf maakt onderdeel uit van het kleinschalig agrarisch landschap van Wythmen.

De beplanting op het erf is heel gevarieerd met losse bomen, bomenrijen, hagen en een moestuin. Het erf is aan de wegzijde vrij gesloten door de hagen. De andere zijden zijn meer transparant. Boerderij en bijgebouwen zijn niet geheel zichtbaar vanaf de weg. Markant zijn enkele solitairen op het erf en de oude knotlinde voor de gevel.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een schuur en een kapschuur.



hier haaks op. Parallel aan de boerderij staat de kleine (kap)schuur.
Het erf heeft één toegang vanaf de doorgaande weg en komt uit op het achtererf. Deze toegang is verhard met een pad van klinkers.

Aan de wegzijde en omsloten siertuin en aan de voorzijde een open, bescheiden siergedeelte.
Op het achtererf een moestuin met kas en dierenweide.

Solitaire bomen aan de zijden van het erf.



<u>Hoofdvolume</u>
De boerderij heeft wit gepleisterde gevels en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden en karakteristieke nokhoeken. Het woongedeelte van de boerderij is aan de straatzijde breder. In het dakvlak aan de straatzijde is een reeks daklichten aangebracht. Het wolfseind van de deel een aangekapte dakkapel.
De houten luiken en deuren zijn donkergroen geschilderd.

<u>Schuur</u>
De schuur met gevels van houten delen heeft een zadeldak met rode pannen en witte windveren.

<u>Kapschuur</u>
De kleine kapschuur is ook gedekt met rode pannen.



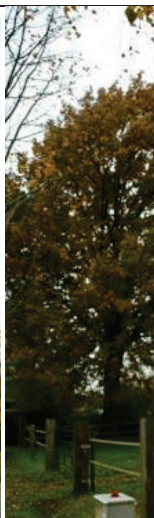
Het zij- en achtererf aan de wegzijde is ingeplant met streekeigen beplanting van eiken (waarvan twee oude eiken en vijf jonge eiken), een rij met knotwilgen langs de sloot, twee elzen, fruitbomen en een moestuin (met kas). De toegang tot het erf wordt begeleidt met hoge hagen van liguster, bij het zijerf geknipt in etages.

Nabij de boerderij op het zijeerf een markante bruine beuk, op het voorerf een markante eik. Voor de gevel vier lindes, waarvan één oude linde.







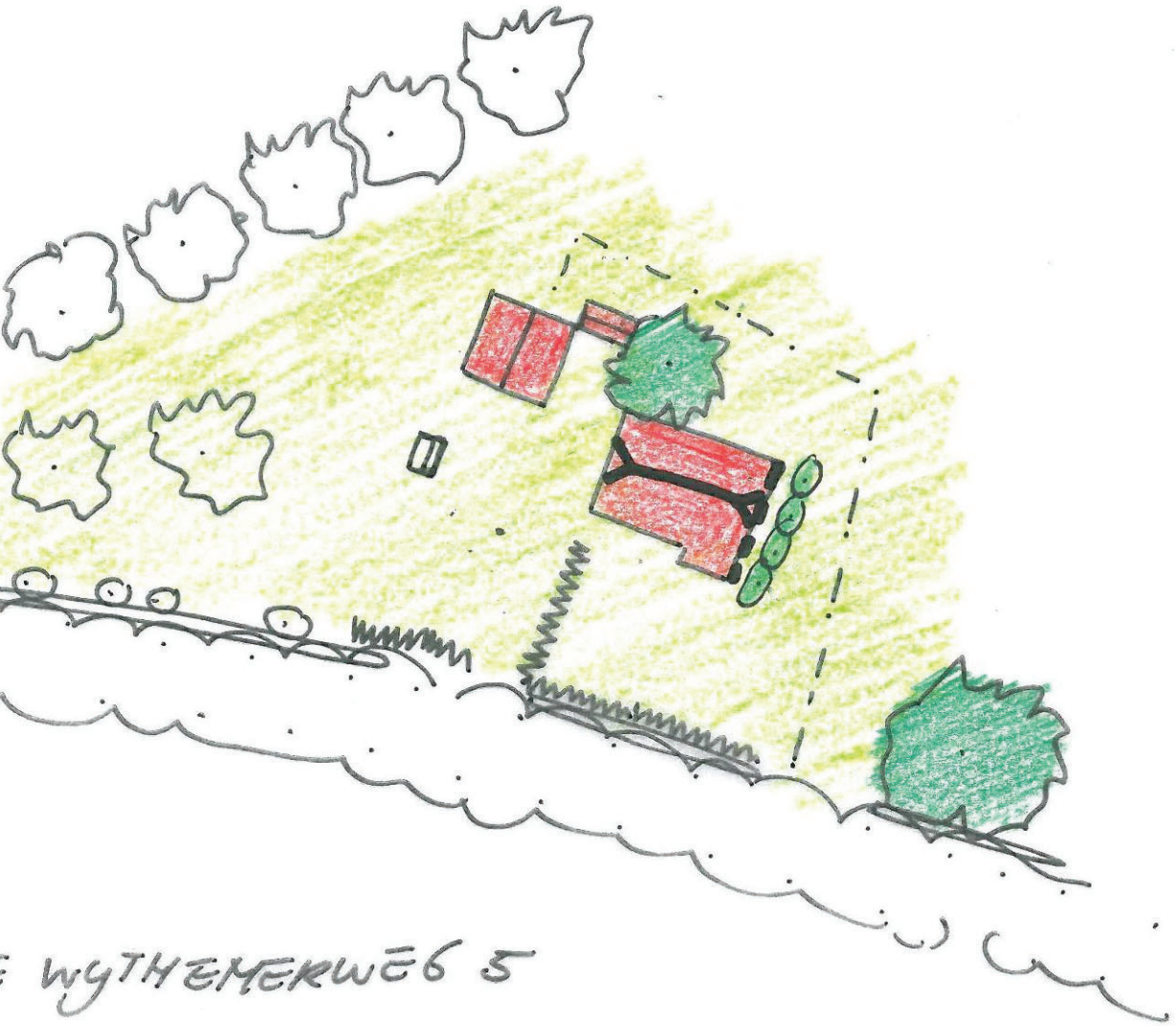


landschap van Wijthmen.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de agrarische uitstraling, de eenvoud en de streekeigenheid van het erf door de indeling in een voor- en achtererf (een sier- en nutsgedeelte), de aanwezigheid van veel gras, streekeigen beplanting. Waardevol zijn de solitairen als eiken, beuk en knotlinde. Het erf heeft weinig verharding.
De zijde van het erf is vrij besloten, dit doet afbreuk aan de kwaliteit.

Gebouwen
Waardevol zijn de drie gebouwen als ensemble en door hun positionering ten opzichte van elkaar. Van de woonboerderij is vooral het volume, de materialisering van het dak en de voormalige voorgevel van de woning van belang.





WYTHEMERWE65

lerfte / Wythmen en omgeving
Maatgravenweg, Roodhuizerpad,
ooseveldweg, Kiekenboslaantje,
alkenbergweg, Oude Dalfserweg,
erfterlaan, eierweg, Heinoseweg,
rfgenamenweg, Oude Wythemerweg,
ude Twentseweg)

ude Wythermerweg 3
B 00319
een





013
013
et Oversticht

e beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

ermoedelijk ouder erf en boerderij

et ensemble is gelegen aan de Oude Wythemerweg. Het erf maakt onderdeel uit an het kleinschalig agrarisch landschap an Wythmen.

et ensemble bestaat uit een oofdgebouw, een naastgelegen schuur, n een hooiberg op het achtererf.

et erf is transparant van opzet. De weg is eplant.



oor de gevel een bescheiden siertuin met
wee knotbomen voor de gevel van het
omerhuis'.

et erf heeft één toerit.





oofdvolume
allenhuisboerderij met gevels van
aarsrode bakstenen en een zadeldak met
olfseinden en donkere mulden
akpannen.
e voorgevel is symmetrisch ingedeeld
et 4 staande vensters e een drieledig
ggen venster onder de dakrand. Zowel de
ozijnen als de windveren zijn van
itgeschilderd hout.
de zijgevel van het woongedeelte is een
ubbel venster met klapraam opgenomen,
rachter in de deel een wc-raam en 3
talvensters op rij. In de linkerzijgevel zijn 2
ubbele vensters
e boerderij is met een tussenlid met de
chuur verbonden.



chuur ('zomerhuis')
akstenen schuur met een zadeldak met
olfseinden en donkere mulden pannen.
e voorgevel is symmetrisch ingedeeld
et 2 staande vensters en een stalvormig
enster op de zolder. In de zijgevel zijn een
ein stalvenster en 3 grotere zichtbaar en
en groene staldeur.



ooiberg
eskantige hooiberg met rode golfplaten
ak en wanden deels van groene
amwand en deels van houten delen.

oor de gevel een omhaagde siertuin met
ruiken en vaste planten.
an de zijden gras.

et erf heeft een toegang en achtererf dat
bestraat met klinkers. Ook voor de gevel
an het ‘zomerhuis’ liggen klinkers. Verder
er veel gras op het erf.

e erfscheidingen bestaan uit palen met
raad.

an de wegzijde ligt een sloot.

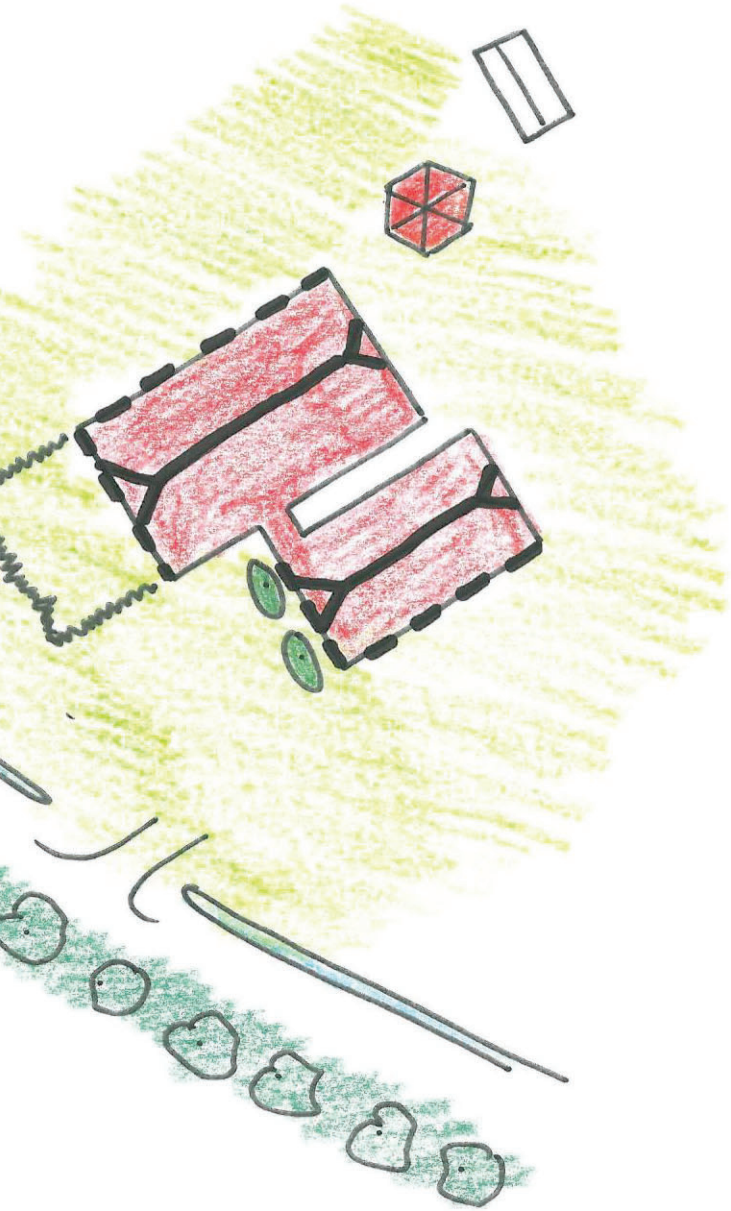


andschap
Waardevol is de ligging op de overgang
an het kleinschalig landschap van
Vijthmen naar de open polder. Waardevol
de rij met bomen langs de weg en de
oot.

rfensemble en erfstructuur
Waardevol is het ensemble van
oofdgebouw en bijgebouwen. Waardevol
de agrarische uitstraling, de
ansparantie, de eenvoud van de
richting, het assortiment van beplanting.
et erf is streekeigen.
Waardevol zijn de twee knotlindes voor de
evel van het ‘zomerhuis’.

ebouwen
Waardevol is het ensemble van
oofdgebouw en bijgebouwen. De boerderij
n de schuur zijn waardevol als
fzonderlijke volumes met als waardevolle
ementen de voor- en zijgevels en de
rijwel gesloten dakvlakken.





OUDE WÿTHERLWEG 3

Herfte, Wythem en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Roodhuizerpad 1
B 05935
Geen





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het ensemble is zeer markant gelegen aan de oostrand van de stad Zwolle, iets ten zuiden van Berkum. Het erf ligt aan een laan met monumentale eiken, het Roodhuizerpad. Ter hoogte van het erf gaat de laan van eik over in een rij met knotlindes. Het erf is iets verhoogd gelegen. Het landschap is reliëfrijk en kleinschalig.

De erf is aan de noordzijde vrij besloten door de laan van eiken en de singels en eiken op het erf zelf. De voorzijde (westzijde) en zijde (zuiden) is meer transparant.

Het ensemble bestaat uit een





bestaat uit een bescheiden siertuin met aan de zijden monumentale solitaire bomen en enkele groepen met sierstruiken. Het erf wordt aan de voorzijde begrensd door een haag van beuk. Ook langs de toerit staat een haag van beuk. Aan de zijde van het erf (zuiden) ligt een fruitgaarde met hoogstamfruit.

Het hoofdvolume staat met de nok parallel aan het Roodhuizerpad met aangrenzend de kleinere herenkamer. De drie bijgebouwen staan haaks op deze volumes; een langgerekte lage schuur, direct ernaast, en de twee andere schuren erachter. De hooiberg staat op het achtererf tussen de kuilvoerplaten.





<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdvolume is een boerdij van het hallenhuistype met een grijze gecementeerde plint, bakstenen gevels, een rietenkap met wolfseinden en een traditionele gevelindeling aan de voorzijde.

<u>Herenkamer</u>
De aangrenzende herenkamer heeft bakstenen gevels met een pannen gedekt zadeldak. De topgevel aan de voorzijde heeft een moderne (jaren vijftig) gevelindeling op de begane grond, maar een relatief rijke detaillering van de top met een waterlijst met muizentand, een gedecoreerd oculus, een fronton, pironen en sierlijke muurankers.

<u>Lage schuur</u>
De langgerekte schuur heeft bakstenen gevels en een golfplaten dak.

<u>Grote schuur</u>
Deze moderne schuur heeft eveneens bakstenen gevels en een golfplaten dak.

<u>Kapschuur</u>
De kapschuur met houten staanders





(treur)es, walnoot. Voor de voorgevel een knotlinde. Tussen de boerderij een de herenkamer staat een haag van beuk. Ook aan de voorzijde op de grens van het weiland een haag van beuk (erfgrens is gedeeltelijk open gelaten).

Het voorerf is eenvoudig ingericht met enkele sierstruiken en veel gras.

Naast de herenkamer (tegen de gevel van een schuur) staat een singel.





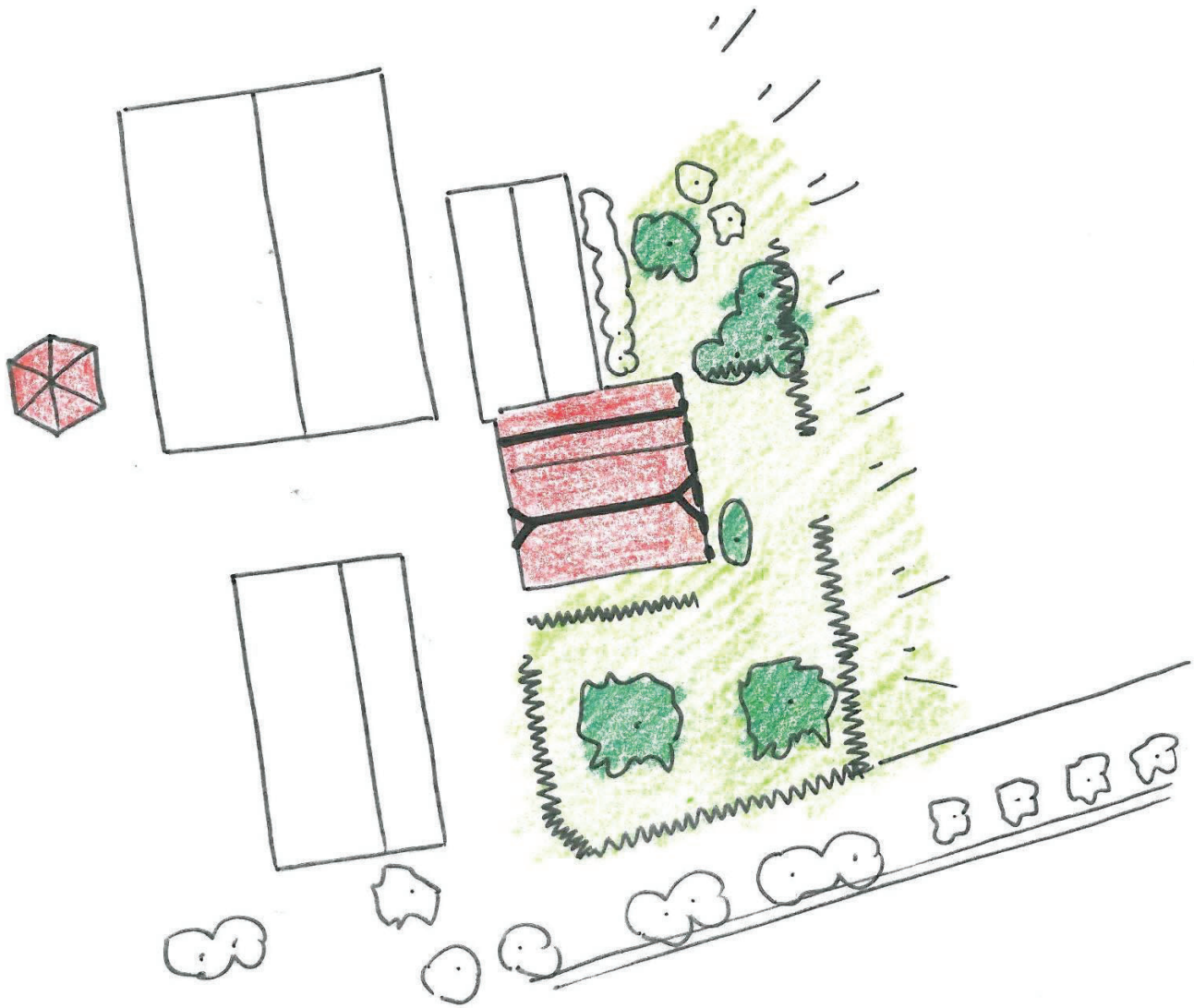
Landschap
Het erf is zeer waardevol als agrarisch erf in de stadsrand van Zwolle. Waardevol is het reliëfrijke, kleinschalige landschap. Waardevol zijn de monumentale laanbomen en de monumentale bomen op het erf.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is het agrarisch karakter, de eenvoud van de erfinrichting, de transparantie, de heldere structuur in voor- en achter: het erf is streekeigen. Het erf heeft een hoge ensemblewaarde. Waardevol zijn de vele solitaire, beeldbepalende, bomen op het erf, de beukenhaag en de knotlinde op het voorerf.

Gebouwen
Waardevol als ensemble zijn de oudere volumes van het hoofdgebouw, de herenkamer en de hooiberg. De gebouwen zijn ook als afzonderlijk element waardevol. Eveneens waardevol zijn het materiaalgebruik, de gevelindeling, in specifiek de architectonische detaillering van de herenkamer en de vrijwel gesloten dakvlakken van het hoofdgebouw.







HUIZERPAD 1

Herfte, Wythem en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Valkenbergweg 2
M 01041
Rijksmonument





2011
2011
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

1873

Het ensemble is markant gelegen aan de spoorlijn Zwolle-Emmen in de buurtschap Herfte. Het landschap is kleinschalig en heeft veel hoogteverschillen. De oostzijde van het erf grenst aan een steilrand.

De beplanting op het erf is vrij transparant van opzet. Alleen de zijde aan de noordoostkant is meer besloten (steilrandzijde). Opvallend zijn de drie lindes direct langs het spoor aan de westzijde van het erf.

Het ensemble bestaat uit een hoofdvolume, een hooiberg en twee stenen schuren. In de weide aan de voorzijde staat nog een kleine houten schuur (kippenhok?).
Het ensemble 'oogt' heel oorspronkelijk





spoor. De twee schuren staan hieraan parallel. De hooiberg staat op het voorerf aan de zijkant van het erf. Het losse schuurtje aan de zijde van de steilrand (meer zuidelijk).

Het erf heeft één toegang, een 'karrenspoor' (deels verhard). De toegang komt uit op het achtererf.

Voor de gevel een bescheiden siertuin en nutstuin met enkele fruitbomen. Een groot gedeelte van het erf is onverhard. Het erf is afgescheiden met een lage haag en houten hekwerk en is omzoomd met weiden.





Hoofdvolume
Het hoofdgebouw heeft een T-vormige plattegrond, bakstenen gevels en een rieten kap met wolfseinden, uilenbord en rode nokvorsten. De deel heeft een karakteristieke gevelindeling.

Bijgebouwen
Aan weerszijden van en parallel aan het hoofdvolume staan twee schuren.
De oostelijke schuur ligt iets terug. Beide schuren met bakstenen gevels en een rieten zadeldak met wolfseinden. De gevels hebben een karakteristieke indelen.

Hooiberg
De hooiberg heeft een golfplaten dekking en drie houten staanders.





De oostzijde van het erf is vrij besloten door een aanplant van bomen en struiken (streekeigen plantmateriaal). Deze zijde grenst aan de steilrand.

De andere zijden van het erf zijn meer transparant van opzet met een nutstuin met enkele fruitbomen aan de voorzijde, een bescheiden siertuin voor de gevel, drie of vier knotlindes voor de gevel. Het voor- en zijerf is deels omhaagd met een haag van beuk.

Een houten hekwerk vormt de scheiding





Landschap
Waardevol is de landschappelijke ligging, aan de rand van een hoogte (steilrand), in het kleinschalige landschap van Herfte.

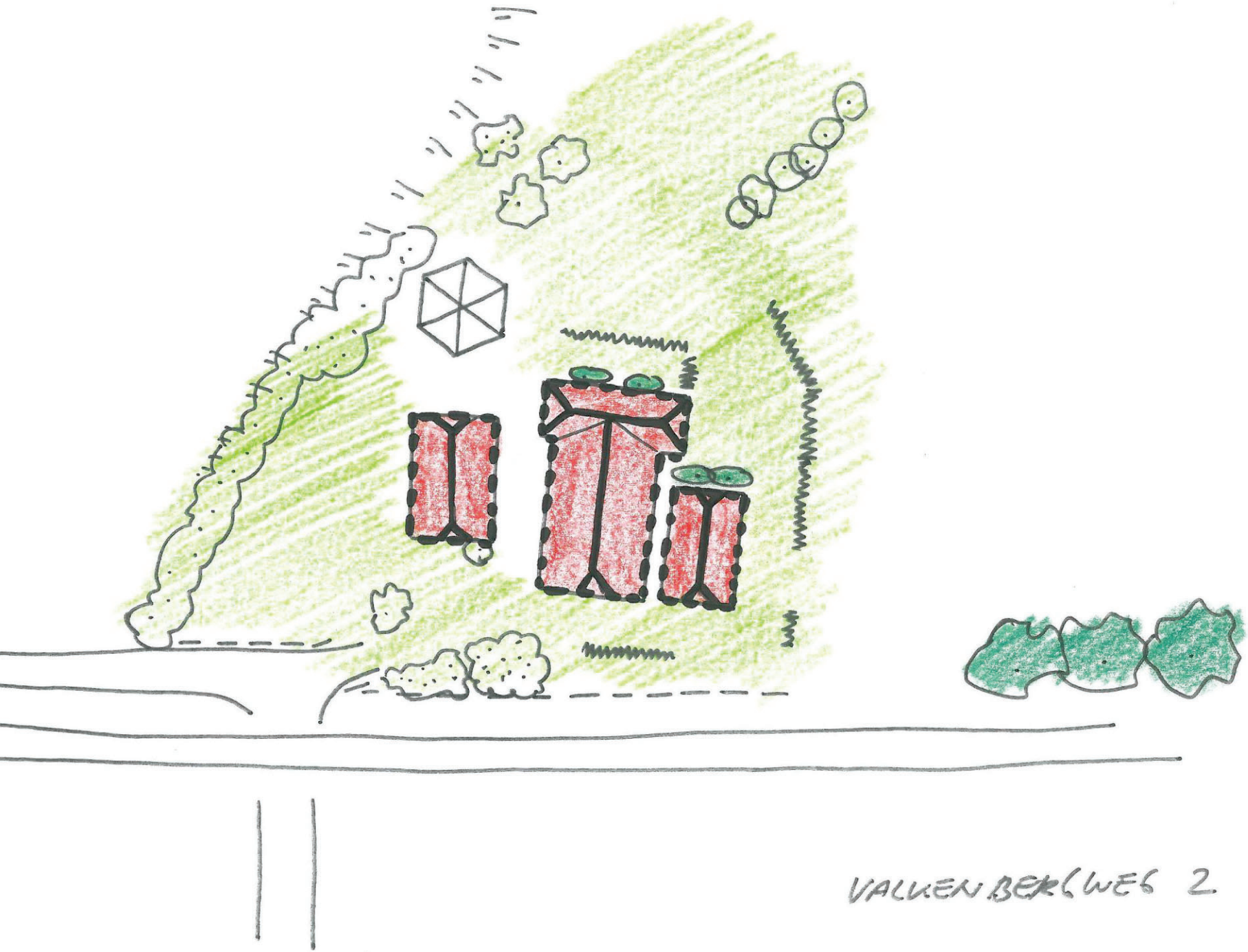
Erfensemble en erfstructuur
Het erf heeft een hoge ensemblewaarde. Het erfensemble heeft een uitgesproken agrarisch karakter en is nog zeer origineel in bebouwing, beplanting en erfstructuur. De erfstructuur en het ensemble zijn streekeigen en daarmee waardevol. Waardevol zijn de knotlindes voor de gevel en de haag van beuk.

Markant zijn de lindes in de weide.

Gebouwen
Waardevol zijn het hoofdgebouw en de drie bijgebouwen als ensemble. Op de hooiberg na zijn alle gebouwen ook op zichzelf karakteristieke en waardevolle elementen.
Waardevol zijn de volumes, het materiaalgebruik, de gevelindelingen en de ongeschonden dakvlakken.






VALKENBERGWEG 2

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

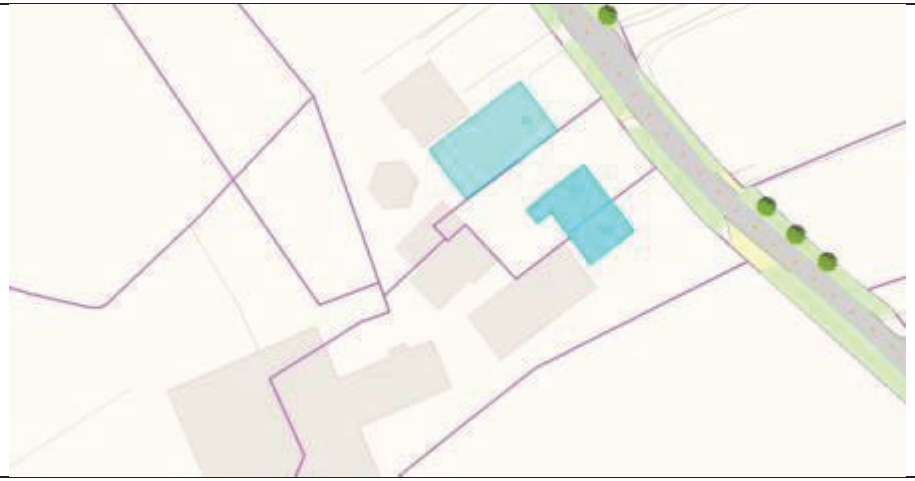
In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

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

Herfte / Wythmen en omgeving
(Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)

Herfterlaan 30

Geen





2011
2013
Het Oversticht

De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).

r een uitleg van de gebruikte termen

Het erf is gelegen in het kleinschalige landschap van Herfte, op een zandrug. Markant is het kronkelende lint met de verspreide erven. Het erf is transparant van karakter. Het lager gelegen open weidelandschap is goed zichtbaar. Aan de noordzijde van het erf is de verhoogde ligging goed waarneembaar. Aan de zuidzijde wordt het erf begrensd met een bossage.

Het erf bestaat uit een oud en jonger erf. Waarschijnlijk is het jongere erf ontstaan na de plaatsing van een tweede bedrijfswoning.

Het gehele erf heeft meerdere toegangen.

In de beschrijving richten wij ons met name op het oude deel van het erf.





gazon en borders. Bij de boerderij en de schuur ligt een klein terras. Bij de toegang aan de rand van het erf ligt een kleine nutstuin in de weide.

Het oude erf heeft drie toegangen. De erfscheiding is transparant, de gebouwen zijn goed zichtbaar. Op het erf staan enkele losse bomen. Aan de zijde wordt het erf begrensd door enkele houten palen met draad.

Het oude erf bestaat uit een boerderij met schuur en hooiberg. Het ensemble is kleinschalig van karakter. Het jonge erf bestaat uit een boerderijwoning met op het achtererf diverse grote(re) schuren en stallen. Opvallend zijn de twee hooibergen op het jonge achtererf.





<u>Hoofdvolume</u>
Het hoofdvolume is een boerderij van het hallenhuistype met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden. Op de nok twee gemetselde schoorstenen en rode nokvorsten. De voorgevel karakteristiek ingedeeld met een klein staan venster aan weerszijden van de hoofdingang en twee grotere staande vensters, alle voorzien van een bovenlicht. De schuine dakrand heeft een wit geschulpt boeibord. Eronder een klein vierkant zoldervenster en twee zeer kleine vierkante vensters. In het wolfseind een daklicht. De rechter zijgevel heeft in het woongedeelte moderne vensters. De dakrand boven het grote liggende venster is verhoogd. De baander is voorzien van vijf (betonnen?) stalramen. De linkerzijgevel heeft een toegang onder een aangekapt zadeldakje.
De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een schuurdeur aan weerszijden van een rechtgesloten baanderdeur.





<u>Woonboerderij</u>
Eenvoudige, moderne woonboerderij met bakstenen gevels en pannen dak.

<u>Hooibergen</u>
Zeskantige hooiberg, gedekt met golfplaat en gevels van zwarte horizontale houten delen voorzien van witte houten ramen.
Twee zeskantige hooibergen achter op het moderne erf.

een gazon en borders met vaste planten en enkele struiken. Langs de toegangen staan enkel losse bomen, een berk, eik en fruitboom.

De toegang aan de zijde van het (oude)erf bestaat uit asfalt, de ander toegang uit grint.







Landschap
Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter.

Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen
Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel






HERFTERLAAN 30

CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK



Zwolle (Herfte)

Herfterlaan 30/30A

8 mei 2025

bureau voor bouwhistorisch onderzoek
MoNed

COLOFON

Object:	Vm. boerderij
Type onderzoek:	Cultuurhistorische verkenning
Datum onderzoek:	april 2025
Doel:	Het in kaart brengen van mogelijk aanvaardbare ruimtelijke oplossingen vanuit een cultuurhistorisch perspectief voor de huidige situatie, waarbij rekening gehouden wordt met de huidige omgevingskwaliteit.
Datum rapportage:	8 mei 2025
Versie:	1.0

Verantwoordelijken:

Bouwhistorisch onderzoek:	MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek
Contactpersoon:	5.1.2e (Bouwhistoricus B.N.B.) Beschuitsteeg 8 2312 JV LEIDEN
Redactie:	Ideletter
Contactpersoon:	5.1.2e
Afbeeldingen:	MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek (tenzij anders vermeld)
Afbeelding voorpagina:	Het pand in de huidige situatie

Copyright ©: Leiden, 2025

Op dit document berusten auteursrechten. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek te Leiden.

Archiefmateriaal en afbeeldingen van derden zijn uitsluitend bedoeld ter ondersteuning van het bouwhistorisch onderzoek. Auteurs en bronvermeldingen worden hierbij zo goed mogelijk vermeld. Mochten er onbedoeld auteursrechten zijn geschonden dan verzoeken wij u contact op te nemen met MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek te Leiden.

CULTUURHISTORISCHE ONDERZOEK

Zwolle (Herfte)

Herfterlaan 30/30A

8 mei 2025



bureau voor bouwhistorisch onderzoek
MoNed



INHOUDSOPGAVE

0	VOORWOORD	6
1	ALGEMENE GEGEVENS	7
2	INLEIDING	8
3	HISTORISCHE EN RUIMTELIJKE CONTEXT	11
	2.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis	11
	2.2 Ontwikkeling boerderijen ten oosten en zuiden van Zwolle	14
	2.3 Bouwgeschiedenis	17
4	CONCLUSIE	24

AFBEELDING p. 4:
De Herfterlaan met de nummers
30/1 (links) en 30 (rechts)

0 VOORWOORD

In 2021 werd een omgevingsvergunning (met kenmerk R19085-2021) verleend voor het vrijwel volledig afbreken en opnieuw opbouwen en splitsen van de boerderij die was gelegen aan Herfterlaan 30 te Zwolle[1]. Bij de uitvoering van de werkzaamheden is afgeweken van de vergunning, met name waar het de vormgeving en de toegepaste materialen van de kap betreft. Een second opinion met betrekking tot de toetsing van de redelijke eisen van de welstand is op 11 juli 2023 afgegeven door Hûs en hiem.[2]

1} Noot: Sinds de splitsing betreft de voorste helft nummer 30 en de achterste helft 30A.
2] Noot: Dossier W23SNE004-1

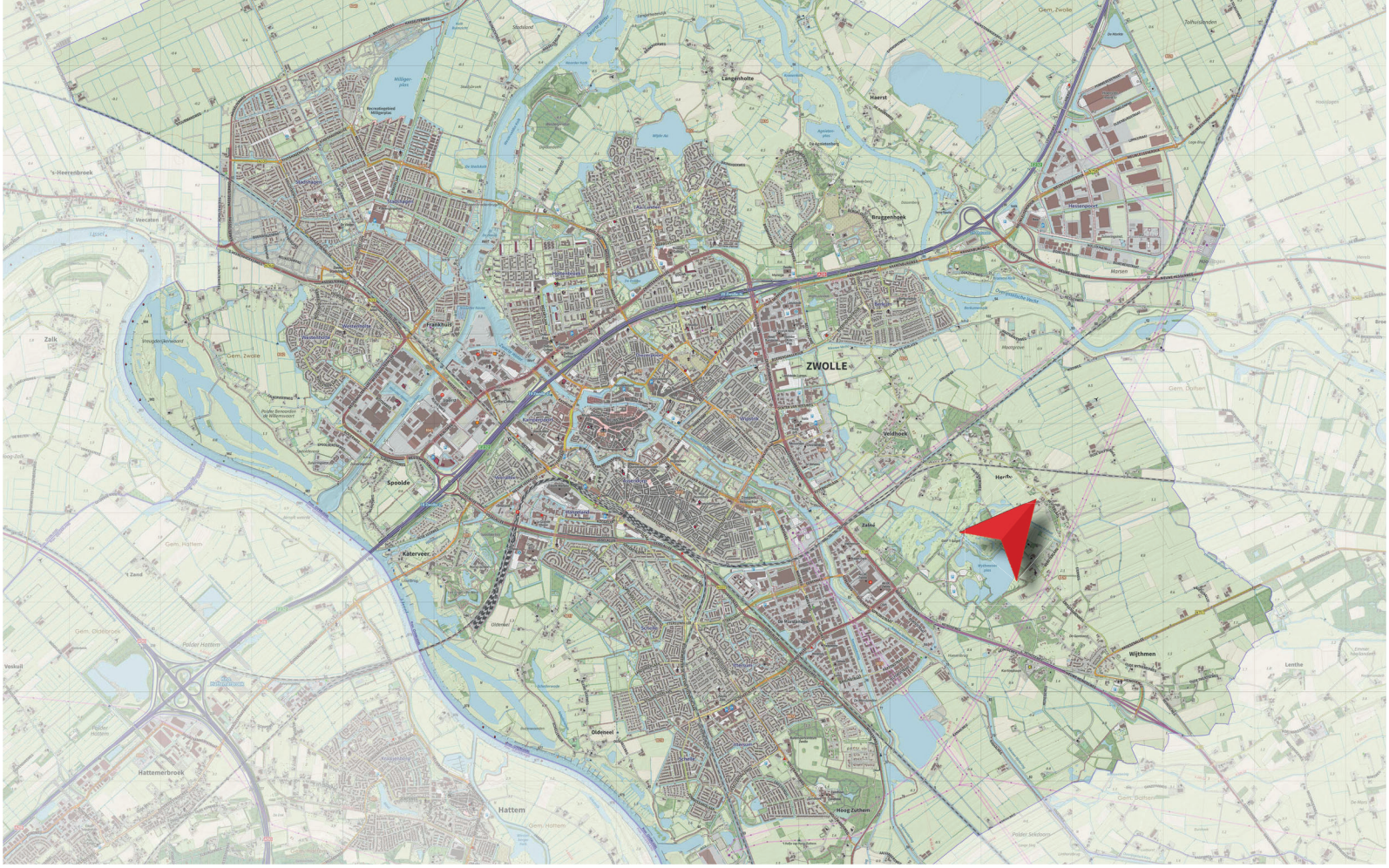
Op verzoek van de gemeente Zwolle, afdeling Ruimtelijke Planvorming, is door ondergetekende onderzocht of er vanuit een cultuurhistorisch perspectief nog aanvaardbare ruimtelijke oplossingen mogelijk zijn voor de huidige situatie, waarbij rekening gehouden wordt met de huidige omgevingskwaliteit. Eventuele juridische aspecten met betrekking tot het afwijken van de omgevingsvergunning of handhaving blijven in dit rapport nadrukkelijk buiten beschouwing.

Het onderzoek is volledig onafhankelijk uitgevoerd in april 2025. Daarbij is de Uitvoeringsrichtlijn Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling (URL 2007) gevolgd.

5.1.2e

5.1.2e

bouwhistoricus, (Bond van Nederlandse Bouwhistorici)



ALGEMENE GEGEVENS

Provincie:	Overijssel
Gemeente:	Zwolle
Plaats:	Herfte
Kadastrale gemeente:	ZLE00
Kadastrale sectie en nummer:	AB | 975 en 976
Hoofdadres:	Herfterlaan 30/30A
Postcode:	5.1.2e
Beschermd stadsgezicht:	Nee
Monumentenstatus:	Geen (cultuurhistorisch waardevol object)

1

AFBEELDING:
Een fragment van de topografische kaart van Zwolle, september 2022



2

INLEIDING

AFBEELDING:
De voorgevel van de boerderij in de huidige situatie

De oorspronkelijke boerderij werd gebouwd in 1880 en maakte deel uit van het historisch landschap ten zuiden en zuidoosten van Zwolle in de voormalige gemeente Zwollerkerspel. In oktober 2002 vond er in opdracht van de gemeente Zwolle een cultuurhistorisch onderzoek plaats dat werd uitgevoerd door Buro 2. Dit heeft geresulteerd in de *'Inventarisatie Historische Boerderijen in de gemeente Zwolle'*. De inventarisatie bestond uit twee delen, te weten: Deel 1: *Het onderzoek naar de boerderijen* en Deel 2: *De landschapsontwikkeling*. De beide delen zijn belangrijke bronnen voor dit onderzoek. Ook is dank verschuldigd is aan 5.1.2e, mede-auteur van deze inventarisatie.

Naar aanleiding van de wijziging van de Ruimtelijke Verordening van 1 juli 2012 (art. 3.1.6, lid 5, onderdeel a) liet de gemeente Zwolle twee nieuwe inventarisaties uitvoeren van de cultuurhistorische waarden van de verschillende objecten in het buitengebied. De eerste betreft '*Een cultuurhistorische quickscan onderzoeksgebied Buitengebied*' die in oktober 2013 is uitgevoerd door Monumenten Advies Bureau (MAB) te Nijmegen. Deze is door het bureau beschikbaar gesteld voor dit onderzoek. Een tweede inventarisatie is in oktober 2013 door stichting Het Oversticht uitgevoerd. Hiervan is door de opdrachtgever alleen de informatie met betrekking tot Herfterlaan 30 beschikbaar gesteld.

De beide inventarisaties hebben geleid tot de samenstelling van de '*Lijst cultuurhistorisch waardevolle objecten en met attentiewaarde Herfte*'. Hiervan circuleren twee ongedateerde exemplaren op internet; b_NL.IMRO.0193.BP19012-0002_rb1 en b_NL.IMRO.0193.BP20005-0004_rb3. Alleen in het eerste document is Herfterlaan 30 is opgenomen als cultuurhistorisch waardevol pand met de volgende omschrijving:

- "Landschap Waardevol; is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.
- Erfensemble en erfstructuur Waardevol; is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.
- Gebouwen Waardevol; is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten."

Volgens de andere '*Lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten en met attentiewaarde Herfte*' (b_NL.IMRO.0193.BP20005-0004_rb3) en de cultuurhistorische quicksan van MAB waren de aanwezige waarden te gering om de boerderij als cultuurhistorisch waardevol aan te merken. Daarnaast is er geen bouwhistorisch onderzoek verricht voorafgaand aan het slopen van de boerderij, waardoor niet meer is na te gaan of er mogelijk cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de Uitvoeringsrichtlijn Bouwhistorisch onderzoek (URL 2007), verloren zijn gegaan. Aangezien de bouwhistorische informatie die het object had kunnen bieden verdwenen is, kan dit onderzoek niet het bouwhistorische onderzoek dat had moeten plaatsvinden vervangen.

Om een antwoord te geven op de vraag of de huidige situatie vanuit een cultuurhistorisch perspectief acceptabel is of welke oplossingen die eventueel alsnog aanvaardbaar maken, is op basis van de bovengenoemde documenten en de huidige verschijningsvorm (exterieur) van de boerderij gekeken naar de algemene cultuurhistorische ontwikkeling van de omgeving en boerderijen in het algemeen. Aan de hand hiervan is onderzocht in hoeverre de huidige situatie binnen deze cultuurhistorische ontwikkeling past of hiervan afwijkt.

Om de geldende richtlijn, de URL 2007, zoveel mogelijk te kunnen volgen, wordt eerst ingegaan op de landschappelijke ontstaansgeschiedenis en de historische en ruimtelijke context van de boerderij. Hierbij wordt apart ingegaan op de karakteristieke kenmerken van streekgebonden boerderijen. Daarna wordt de bouwgeschiedenis van het pand weergegeven en een beschrijving van het exterieur van de huidige situatie. Hierna volgt de conclusie waarin eventuele acceptabele mogelijkheden zijn opgenomen.

HISTORISCHE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

3

3.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis

Met het wegsmelten van het ijs na de laatste ijstijd van ongeveer 13.000 jaar geleden en het ontstaan van zandverstuivingen daarna hebben zich ten zuiden en oosten van Zwolle verschillende zandbanken gevormd die noordwest-zuidoost georiënteerd zijn. Deze verhoogde zandruggen werden van oudsher bewoond, bijvoorbeeld in de buurtschappen Zalné, Veldhoek, Herfte en Wijthmen ten oosten van Zwolle. Behalve voor bewoning werden deze zogenoemde essen ook gebruikt voor de akkerbouw, terwijl de natte, lager gelegen delen alleen geschikt waren als wei- en hooiland. Hier werden ook plaggen gestoken, die samen met de mest werden gebruikt voor het vruchtbaar maken van de hogere zandgronden.

De buurtschap Herfte ligt op zo'n es en behoort tot de vroegst bewoonde locaties in deze streek. In het midden van de zandrug loopt de Herfterweg, die lange tijd een zandweg betrof. Uit de

AFBEELDING:
Een fragment van de Hottinger atlas van Zwolle van 1787
Bron: https://www.geoportaaloverijssel.nl/metadata/dataset/74d9ec7b-aec7-4ecd-a7cc-1595738a6096



AFBEELDING:
De kadastrale minuut van circa 1830 met het gehucht Herfte en de locatie waar in 1880 de boerderij gebouwd zou worden
Bron: RCE; MIN04062G01

kadastrale minuut van circa 1830 blijkt dat de buurtschap in die tijd uit acht boerderijen bestond, die alle aan de oostzijde van de weg lagen. Aan deze zijde van de zandrug, 'de Marshoek', betroffen de lager gelegen delen met name weilanden die waren ingedeeld volgens een rechthoekige verkaveling. De westzijde van de rug was overwegend in gebruik als 'bouwland'. De lager gelegen delen, De Agterbelds Landen, werden vooral als hooiland gebruikt.

Tot 1967 maakte de buurtschap deel uit van de zelfstandige plattelandsgemeente Zwollerkerspel. Daarna werd deze door de gemeente Zwolle ingelijfd. Deze herindeling markeerde een periode van ingrijpende verandering, waarbij het landelijke karakter van het gebied gaandeweg plaatsmaakte voor stedelijke uitbreiding. Ook de buurtschap Herfte raakte steeds verder bebouwd. Daar waar er tussen het einde van de 19e eeuw tot de tweede helft van de 20e eeuw het aantal kleine boerderijen was uitgebreid tot tien, waaronder het onderzochte pand, vond er in het laatste kwart van de 20e eeuw bij de boerderijen



13

AFBEELDINGEN:
Een indicatie van de gebiedsontwikkeling ten zuidoosten van Zwolle via www.topotijdreis.nl

schaalvergroting plaats met het realiseren van verschillende bijgebouwen en grotere stallen. Daarnaast nam ook het aantal vrijstaande woonhuizen toe, waardoor de Herfterlaan meer bebouwing kreeg.

Ook Zwolle werd aan de zuidoostzijde flink uitgebreid. Daarbij veranderde het agrarische gebied steeds verder in recreatiegebied en een uitloopzone voor stadsbewoners. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van de Wijthmenerplas, die is ontstaan uit zandwinning, en de ontwikkeling van een golfterrein, Golfclub Zwolle.[1]

1] Noot: Er zijn plannen om dit terrein, dat is gelegen in de Marsweteringlanden, uit te breiden van achttien naar zevenentwintig holes.

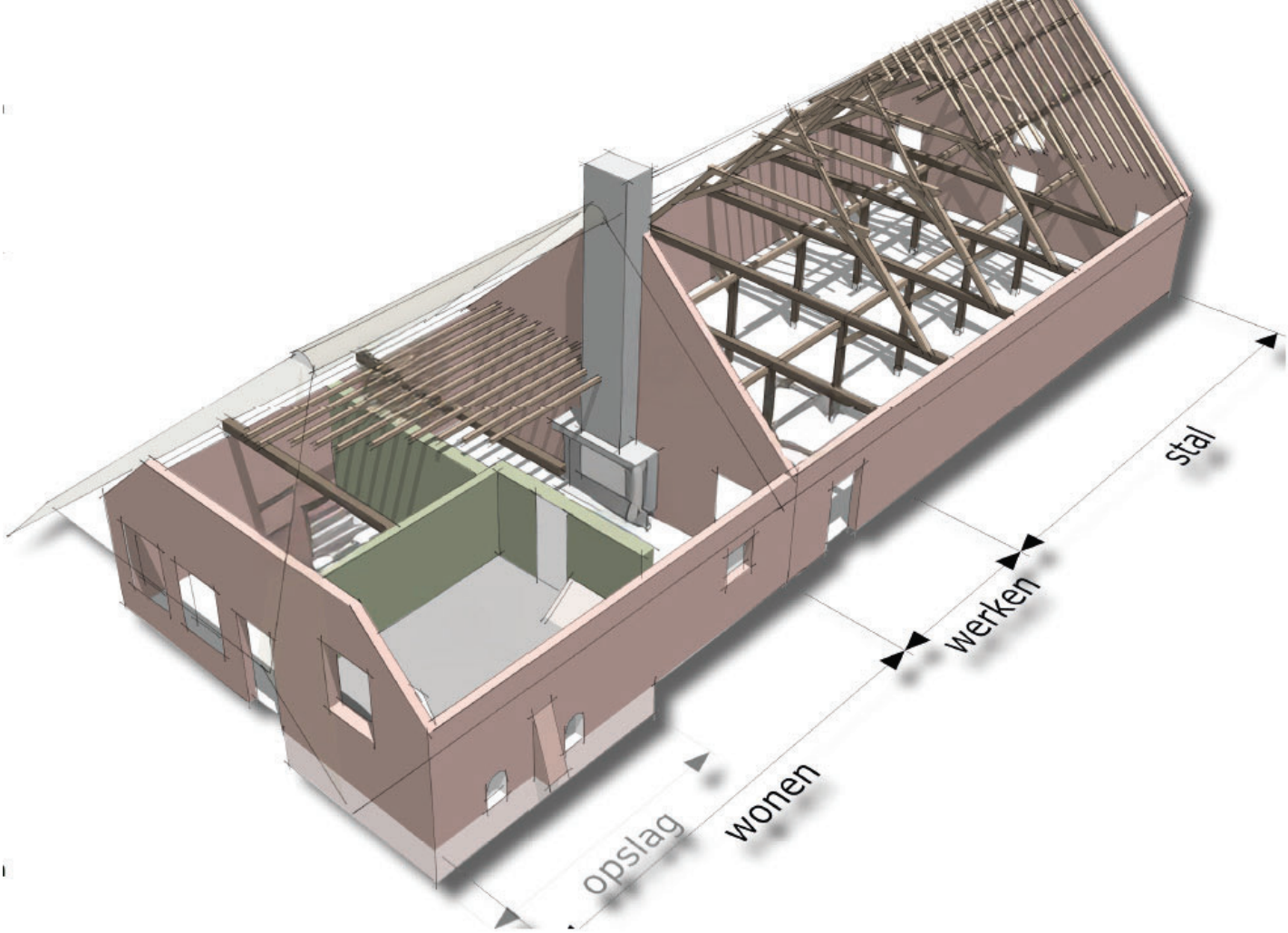
3.2. Ontwikkeling boerderijen ten oosten en zuiden van Zwolle

Boerderijen hebben van oudsher een belangrijke relatie met het omringende landschap. Dit landschap bepaalde voor het overgrote deel de bedrijfsvoering en daarmee ook de typologie van de boerderijen met hun streekeigen kenmerken. Door de eeuwen heen werden de gebouwen zowel in- als uitwendig gemoderniseerd en aangepast of uitgebreid naargelang de behoeften van het bedrijf en zijn bewoners. De functionaliteit was hierbij veelal leidend en iedere generatie voegde elementen toe, verbeterde het bedrijf volgens nieuwe inzichten of paste het naar eigen inzicht of bouwwijze aan. Dit resulteerde in verschillende bedrijfsvormen binnen verschillende streken met bepaalde overeenkomsten. Hoewel de aanpassingen soms ingrijpend waren qua indeling of materiaalgebruik, bleef de kern van het gebouw toch vaak hetzelfde.[1]

De onderzochte boerderij is in de basis een boerderij van het zogenoemde hallehuistype. Dit wordt gekenmerkt door een eenvoudig, langgerekt volume met een hoge nok en lage zijgevels, waarbij de functies wonen (voorhuis), werken en stallen (achterhuis) zich onder één dak bevinden. Dit Saksische boerderijtype kwam met name voor in het midden van Nederland (Holland, Utrecht, Gelderland en Overijssel) en delen van Drenthe.
Het voorhuis werd veelal door middel van een dwarsmuur (brandmuur) met haard afgescheiden van het werkgedeelte en de stal. In het noordwesten van de provincie Overijssel werd de haard soms ook tegen de voorgevel geplaatst.[2]

In de lengterichting zijn deze boerderijtypen opgedeeld in een brede middelste beuk en smalle, lage zijbeuken die werden gebruikt voor slaapplaatsen, bergingen of spoel- en wasruimten (in het voorhuis) of het stallen van het vee (achterhuis). De brede middelste beuk was aan voorzijde van de brandmuur met name in gebruik als woonruimte, waarin gekookt, gegeten, geslapen en gewerkt werd. Achter de brandmuur werd de middelste beuk in beslag genomen door ‘de deel’, waar de

1] Bron: Olst, E.L. van; 1988; Landelijke bouwkunst Overijssel, Stichting Historisch Boerderij-onderzoek; p. 3
2] Bron: Olst; p. 5



AFBEELDING:
Een schematische weergave van een hallehuisboerderij met de brandmuur tussen het woon- en werkgedeelte

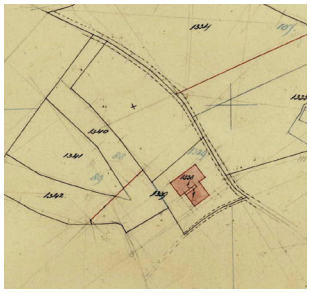
bedrijfsvoering plaatsvond, zoals het voeren van het vee of het dorsen van de oogst. De zolder boven de deel en de ruimten boven het vee (hilden) werden overwegend gebruikt voor het opslaan van hooi voor de wintermaanden. In tegenstelling tot de boerderijen in Twente of het westen van Nederland werd het hooi in de regio Salland meestal op de zolder boven de middelste beuk in de boerderij bewaard en het graan buiten op het erf, in mijten, kapbergen of schuren. De gesloten schild- of wolfdaken, die eveneens kenmerkend zijn voor dit gebied, zijn overwegend minder steil dan de daken aan de oostzijde van Overijssel.[1] Op de kadastrale minuutplans van circa 1830 is te zien dat veel boerderijen ten oosten en zuiden van Zwolle een zogenoemde 'onderschoer' hebben. Hierbij ligt het middelste deel van de achtergevel met de deeldeuren, de 'baander', terug tot ruim onder de rieten kap.

Naast boerderijen van het hallehuistype zijn ook al verschillende kruikhuis- en T-boerderijen op de minuutplans te onderscheiden. Bij deze uit de hallehuisboerderij voortgekomen typen werd

1] Bron: Olst; p. 10

de kelder onder het woongedeelte aan een of twee zijgevels uitgebouwd, waarna de boerderij een L-vorm of T-vorm kreeg. Ook zijn enkele boerderijen te zien met een vaste schuur die evenwijdig loopt aan de boerderij waarmee deze ook verbonden is. Veruit de meeste van deze boerderijen zijn in de loop der tijd aan de achterzijde vergroot, waardoor de onderschoer ook veelal is komen te vervallen. De achtergevels zijn in deze streek inmiddels veelal ingedeeld met grote deeldeuren in het midden en kleinere staldeuren aan weerszijden daarvan.

De eerste boerderijen in Nederland werden volledig gebouwd van natuurlijke materialen die in de directe omgeving te vinden waren, zoals hout, keien, twijgen, leem, heide, stro en riet. Mede door de ligging vlak bij de IJssel voltrok zich bij de Sallandse boerderijen al vroeg een versteningsproces, waarbij de wanden werden opgetrokken met baksteen. De daken waren in het oosten van de provincie in eerste instantie voorzien van stro, dat inmiddels vrijwel overal vervangen is door pannen. Oorspronkelijk waren de boerderijen in het westen van de provincie vrijwel alle met riet gedekt, een met materiaal dat uit de directe omgeving verkregen werd. Mede door hun vergankelijkheid werden vanaf het einde van de 19e en in de 20e eeuw veel rieten daken vervangen door pannendaken, maar bleven de hoofdvorm en de geslotenheid van de kap behouden.



De kadastrale Hulpkaart ZLK00_G_87 van 1881 met de boerderij en de schuur aan Herfterlaan 30



De kadastrale Hulpkaart ZLK00_G_398 van 1964 met de afgesplitste schuur aan Herfterlaan 30

Uit de inventarisatie van 2002 blijkt dat van de ruim 450 boerderijen in het buitengebied van Zwolle 65% een pannendak had, waarvan 72% zwart was. Het type pannen varieerde sterk. Circa achttien boerderijen hadden een combinatie van pannen en riet, waarbij zowel een horizontale als een verticale deling voorkwam. Deze horizontale delen komen meer voor in andere delen van de provincie, zoals rondom Markelo. De gesloten kapvorm werd voor het overgrote deel behouden. Ter verbetering van de woonruimten of door functieverandering van de hooizolder zijn er wel dakramen of dakkapellen geplaatst, maar deze zijn overwegend beperkt in omvang gebleven.



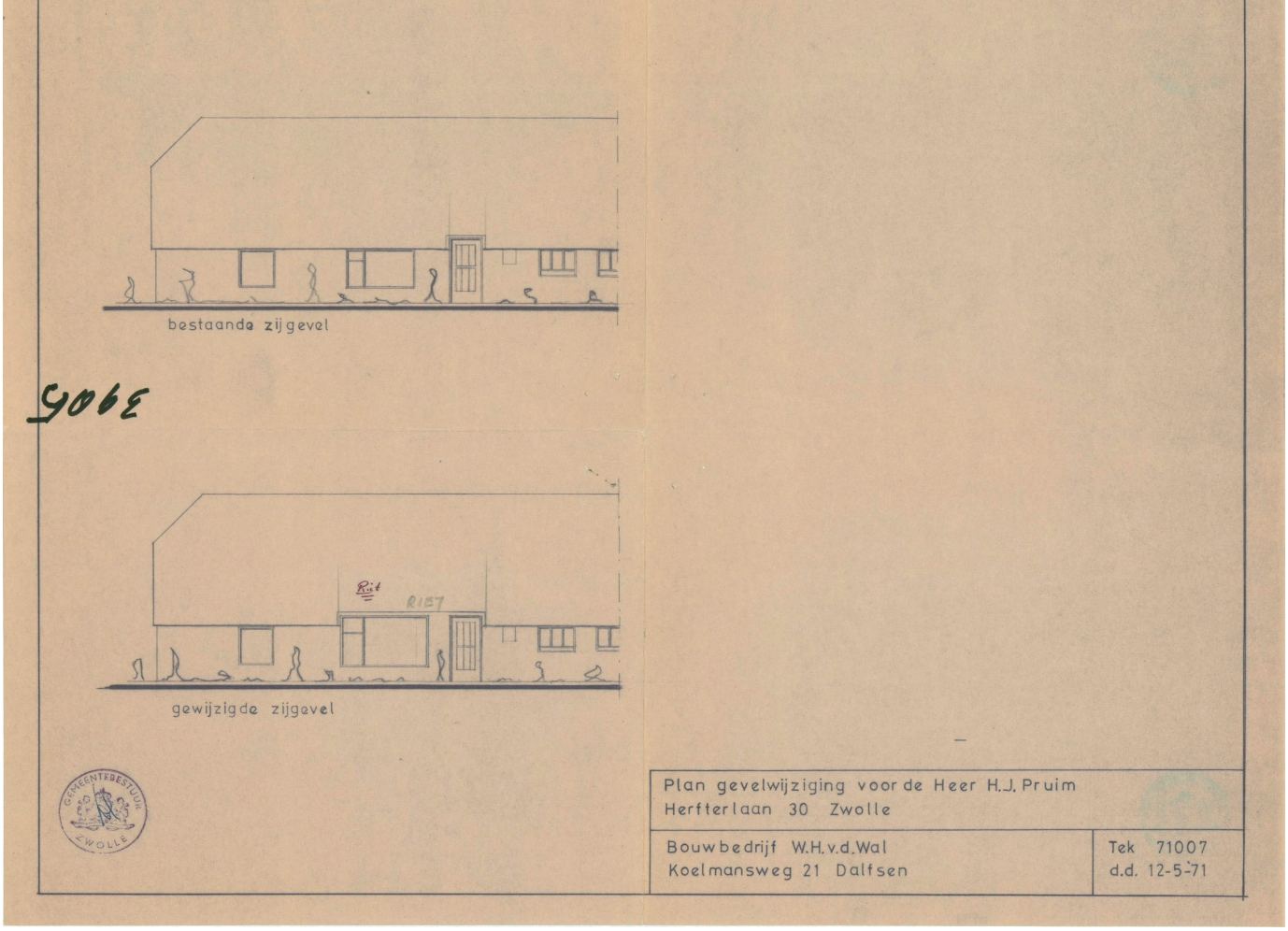
AFBEELDING:
Herfterlaan 30 met links de schuur/stal die in 1994 werd afgebroken
Bron: www.wijthmen.nl/historie/de-herfterlaan-vroeger/

3.3 Bouwgeschiedenis

De betreffende boerderij aan de Herfterlaan is een van de jongste binnen de buurtschap Herfte. In tegenstelling tot de overige, oudere boerderijen, werd de oorspronkelijke boerderij in 1880 aan de zuidwestzijde van de Herfterlaan gebouwd. In dat jaar splitste de landbouwer 5.1.2e, die zelf in de boerderij aan 5.1.2e woonde, een stuk akker af dat hij verkocht aan zijn zoon 5.1.2e.[1] Op dit nieuwe erf bouwde 5.1.2e een boerderij met parallel aan de zuidgevel een schuur.[2] Ter hoogte van het woongedeelte aan de straatzijde waren de twee opstallen met elkaar verbonden door een overdekt verbindingslid. De veldwerkkaarten van het Kadaster maken het aannemelijk dat er toen nog geen hooibergen of andere schuren aanwezig waren.

Van eventuele interne verbouwingen zijn in de archieven geen gegevens aangetroffen. In 1962 werd het erf kadastraal gehalveerd en werd het noordelijke deel met de boerderij verkocht aan 5.1.2e.[3] Deze huurde het van de vorige eigenaar 5.1.2e. De nieuwe erfgrens lag tegen de zuidelijke langsgevel, waardoor

1] Bron: Kadaster; Leggerartikel_ZLK00_1972_1-44_REEKS2
2] Bron: Kadaster; Hulpkaart_ZLK00_G_87
3] Bron: Kadaster; Veldwerk_ZLK00_G_393



AFBEELDING:
De tekening van de verbouwing van de noordwestgevel in 1971
Bron: Gemeente Zwolle, bouwdossiers

de voormalige schuur (inmiddels omschreven als woonhuis) met verbindingslid naar 5.1.2e ging, die hier op het erf ook een extra schuur bouwde. In 1994 werd deze, samen met de voormalige schuur uit 1880, afgebroken voor de bouw van een nieuw woonhuis, 5.1.2e .

De boerderij werd in 1971 verbouwd. Van deze verbouwing zijn alleen tekeningen beschikbaar die het plaatsen van een groot venster in de noordgevel weergeven.[1] De dakvoet met het riet werd hier plaatselijk verhoogd. Vanaf omstreeks de jaren '60 was het erf alleen ingericht met een hooiberg achter de boerderij. Daarna werd het, met name aan de achterzijde, voorzien van verschillende schuren en stallen. Aan het einde van de jaren '80 werden ook twee schuren gebouwd aan de noordzijde van de boerderij, die inmiddels weer zijn afgebroken.[2] In 2000 werd de bedrijfsvoering van de boerderij gestaakt.[3]

In 2021 werd een bouwvergunning aangevraagd voor het volledig slopen en herbouwen van de boerderij en het herindelen ervan in twee wooneenheden. De rieten dakafwerking, die blijkens

1] Bron: Gemeente Zwolle; bouwdossiers
2] Bron: Gemeente Zwolle; bouwdossiers
3] Bron: https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0193.BP21002-0004/t_NL.IMRO.0193.BP21002-0004.html



AFBEELDING:
De boerderij voorafgaand aan de verbouwing van 2021
Bron: Gemeente Zwolle

foto's[1] aan de voorzijde al was vernieuwd, zou in de nieuwe plannen in zijn geheel worden vervangen door pannen. Behalve enkele grote dakvensters in het zuidelijke dakschild werden aan de andere zijde twee grote dakkapellen voorzien. Daarnaast zou een groot deel van de gevel voorzien worden van verdiepingshoge vensters die door de dakvoet heen staken.

Op 22 november 2021 concludeerde Het Oversticht, nu in de rol als welstands- en monumentencommissie, dat het ingediende plan leidde tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd was met redelijke eisen van welstand. Een hernieuwde bouwvergunningaanvraag, waarin een rieten kap zonder dakkapellen en een kleinere wijziging in de langsgevel waren opgenomen, werd op 1 december 2021 wel door de welstandscommissie aanvaard, waarna de bouwvergunning werd verleend. Na de uitvoering van de werkzaamheden bleek echter dat de nieuwe boerderij alsnog bedekt is met dakpannen en dat er een enkele grote dakkapel in het noordelijke dakvlak is aangebracht. Daarnaast is de langsgevel aan deze zijde grotendeels verhoogd, waarbij deze door de dakvoet heen steekt.

1] Bron: Gemeente Zwolle



20 AFBEELDING boven: De bouwvergunningaanvraag van 2021 die niet werd vergund. Bron: Gemeente Zwolle
AFBEELDING onder: De aangepaste bouwvergunningaanvraag van 2021 waaraan vergunning werd verleend. Bron: Gemeente Zwolle



Cultuurhistorisch onderzoek [illegible] 30/30A te [illegible] 2025



AFBEELDING boven: De voorgevel en de linker zijgevel in de huidige situatie
AFBEELDING onder: De rechter zijgevel in de huidige situatie



AFBEELDING boven: De linker zijgevel. Bron: Gemeente; Definitief PV 2023-06-07 vs3 Herfterlaan 30 Zwolle 0193ESUITE2702772021
AFBEELDING onder: De rechter zijgevel. Bron: Gemeente; Def. PV 2023-06-07 vs3 Herfterlaan 30 Zwolle 0193ESUITE2702772021

AFBEELDING boven: De achtergevel. Bron: Gemeente; Definitief PV 2023-06-07 vs3 Herfterlaan 30 Zwolle 0193ESUITE2702772021
AFBEELDING onder: Een luchtfoto. Bron: Gemeente; Definitief PV 2023-06-07 vs3 Herfterlaan 30 Zwolle 0193ESUITE2702772021

4

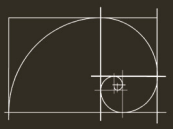
CONCLUSIE

De geschiedenis van de buurtschap Herfte gaat ver terug. Met name aan de noordoostzijde van de zandrug stonden boerderijen met een zogenoemde onderschoer, terwijl het andere deel ervan als akker werd gebruikt. Op de erven stond alleen een boerderij met meestal een enkele hooiberg en/of kleine schuur. De lagere, omliggende landerijen werden gebruikt als weide- en grasland. Riet was als bouwmateriaal voor het afwerken van de daken makkelijk te verkrijgen, wat hier dan ook veelvuldig voorkwam. De zolders van de boerderijen waren veelal in gebruik als opslag, waardoor de dakvlakken gesloten waren.

In de 19e eeuw vond er in deze regio niet alleen vergroting van de boerderijen plaats, waarbij de onderschoer verdween en plaatsmaakte voor een achtergevel met kleinere staldeuren aan weerszijden van de deeldeuren in het midden, maar ook werd het versteningsproces uit de 16e en 17e eeuw voortgezet met het vervangen van riet door dakpannen. Het type dak (wolfdak) en de geslotenheid ervan bleven gelijk, waardoor de kenmerkende boerderijvorm van het hallehuistype behouden werd. Het vergroten en verstenen van de boerderijen in deze streek kan beschouwd worden als onderdeel van de economische welvaart die zich vanaf de 19e eeuw voltrok.
De bouw van de boerderij aan 5.1.2e in 1880, met aan de zuidzijde een schuur en een verbinding met het woongedeelte, past in de bovengenoemde ontwikkeling, al werd deze boerderij nog met riet bedekt. Van overige bijgebouwen leek in die tijd nog geen sprake te zijn. Pas na het opsplitsen van het erf en het afbreken van de vaste schuur met verbindingslid in de tweede helft van de 20e eeuw werd het resterende deel van het erf volgebouwd. Of de boerderij (intern) ook verschillende veranderingen heeft ondergaan is niet bekend, maar wel aannemelijk gezien het plaatsen van een groot venster in 1971.

In 2021 is het riet op de kap bij de nieuwbouw alsnog vervangen door dakpannen. Vanuit een cultuurhistorisch oogpunt gezien zou een rieten kap de voorkeur genieten, mede doordat deze afwerking in het verleden lange tijd de standaard afwerking was. Een gesloten pannendak met wolfseinde past, gezien het hierboven beschreven versteningsproces van de omringende boerderijen, eveneens binnen de streekgebonden typen. Indien de boerderij in 2013 al van pannen was voorzien, was deze hoogstwaarschijnlijk met gelijke redenen als cultuurhistorisch waardevol object in de inventarisatie opgenomen, zoals ook een groot deel van de andere boerderijen.

Daarnaast kan worden gesteld dat de boerderij vrijwel geheel nieuw gebouwd is en er vanuit een bouwhistorisch oogpunt geen sprake meer is van een belangrijke mate van gaafheid of zeldzaamheid om aan een rieten kap een hogere cultuurhistorische waarde toe te kennen dan aan een pannendak. Hierdoor kan vanuit een cultuurhistorisch oogpunt geadviseerd worden dat de dakpannen in de huidige situatie behouden kunnen worden.
Vanuit ditzelfde oogpunt geldt dit niet voor de opgehoogde zijgevel met glas (open), de grote dakkapel en de dakramen. Vooral de omvang ervan staat niet in verhouding tot de geslotenheid van het oorspronkelijke dak en de lage gevels die cultuurhistorisch kenmerkend zijn voor de afleesbaarheid als boerderij in deze streek. Het doen van kleinere ingrepen en het eventueel optillen van het dak, zoals eerder door de welstandscommissie werd geadviseerd, zou meer passen bij de bouwgeschiedenis van het pand en de cultuurhistorische context ervan.



bureau voor bouwhistorisch onderzoek
MoNed

Beschuitsteeg 8
2312 JV 's-Hertogenbosch
tel. 06 41884179
bureau@moned.nl
www.moned.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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	2, 6, 7, 8, 17, 18, 20, 24

invullen

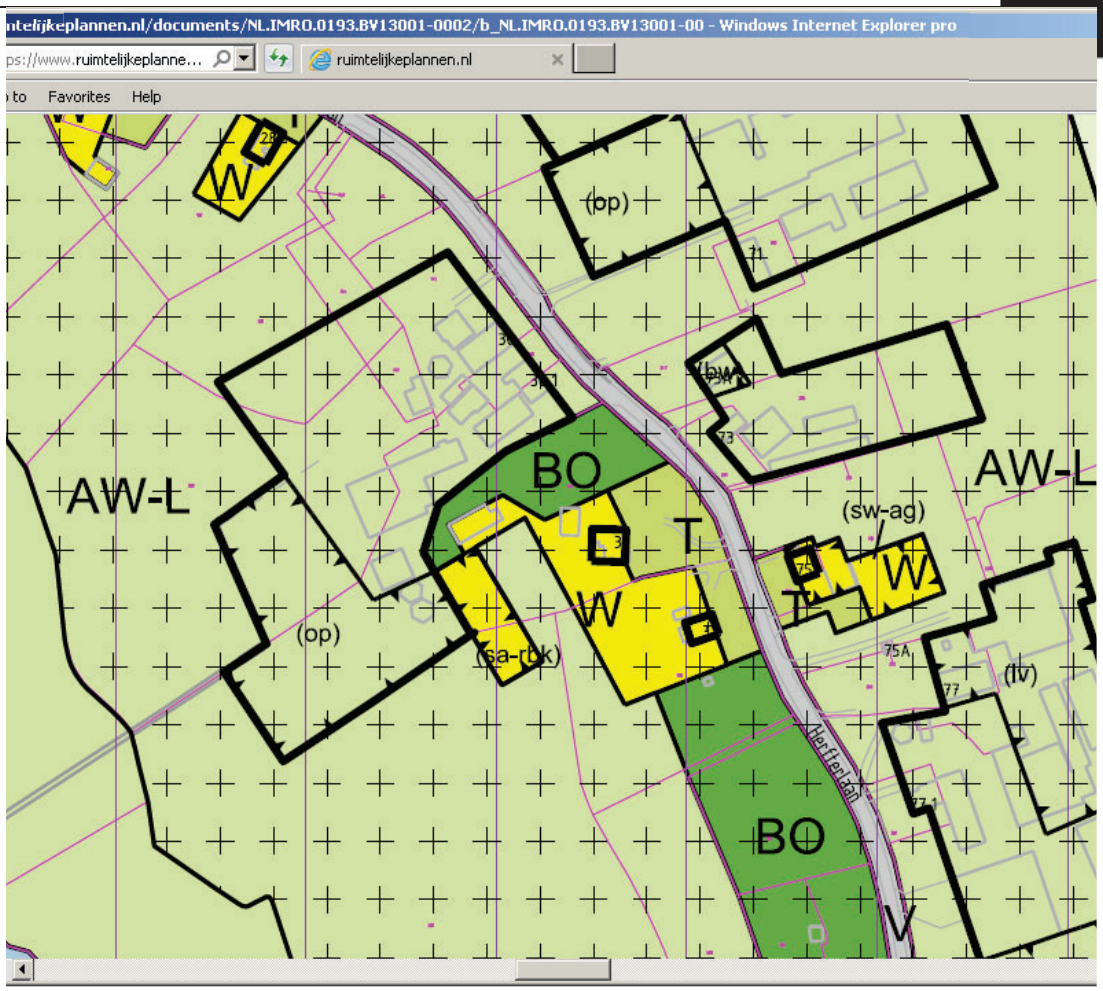
Zwolle

Intakeformulier Ruimtelijk Initiatief

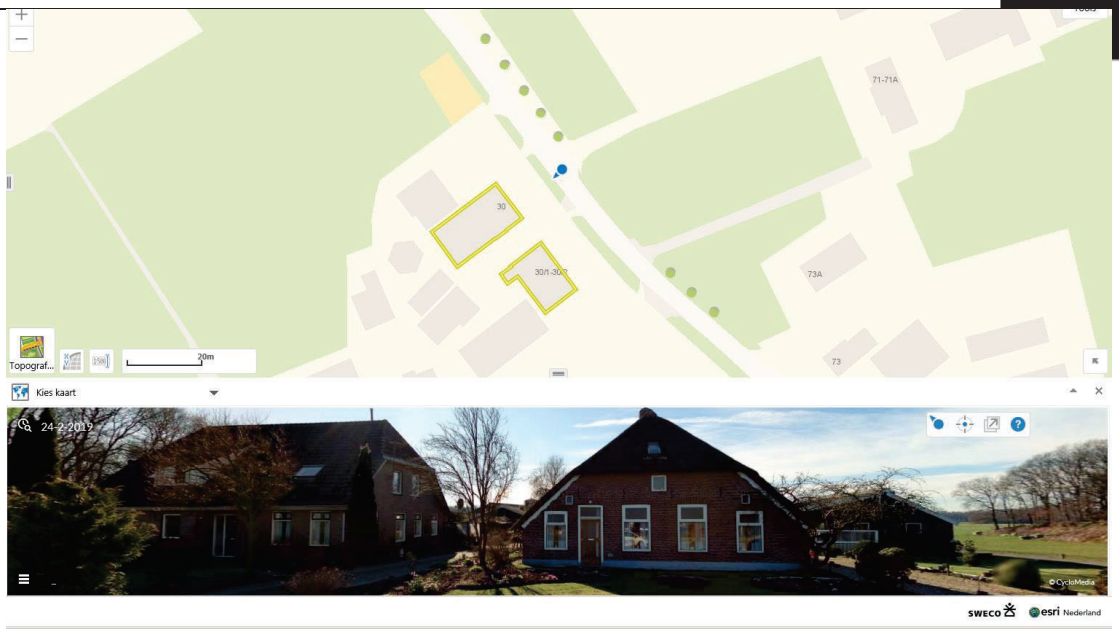
Het Initiatieven Portaal gebruikt dit formulier om een goede inschatting te maken welke tafel (Strategische tafel, Initiatieventafel of Planbegeleidingstafel) het meest geschikt is om te adviseren over het initiatief. De adviseurs aan één of meer van de tafels gebruiken de informatie hieronder om een goed oordeel te kunnen vormen over het initiatief. Probeer daarom zo helder mogelijk de diverse onderdelen van het formulier in te vullen.
Vaak helpen bijlagen om een duidelijk beeld te krijgen van het initiatief. Voeg bijlages niet toe aan dit formulier. Maar stuur ze apart mee naar ruimtelijkeinitiatieven@zwolle.nl.
Bedankt!

Algemeen Naam aanmelder	*Vul hier je naam in en je contactgegevens.*
	Toelichting hier noteren: 5.1.2e
Aard & adres NRI	*Beschrijf hieronder waar het initiatief zich bevindt in de stad en geef aan om wat voor soort ontwikkeling het gaat, te denken valt aan ander gebruik/transformatie en/of herontwikkeling Vastgoed, herstructurering/herinrichting openbaar gebied.*
	Toelichting hier noteren: Herfterlaan 30 Wijzigen gebruik naar plattelandswoning
Datum	*Datum waarop het formulier is ingevuld.*
	Toelichting hier noteren: 27 januari 2020
Bestaand dossier aanwezig?	*Beschrijf hieronder of het om een volledig nieuw initiatief gaat of dat het al eens eerder beoordeeld is aan één van de tafels.*
	Toelichting hier noteren: nee
Bij wie en hoe is het initiatief binnengekomen?	*Beschrijf hieronder hoe het initiatief bij ons is terechtgekomen. Te denken aan datum binnenkomst bij welke bestuurder/ambtenaar en hoe het is binnengekomen.*
	Toelichting hier noteren: Eerst een mail van de makelaar
Aanvraag omgevingsvergunning	*Beschrijf hieronder of er al een vergunningsaanvraag ingediend, zo ja wanneer, welke procedure en behandeltermijn.*
	Toelichting hier noteren: Conceptaanvraag Z2020-00000483
Initiatiefnemer	*Beschrijf hieronder wie planeigenaar is, en welke directe stakeholders en belangen al bekend zijn. Te denken aan NAW gegevens particuliere burger, Stadsmakergroep, bedrijf, ontwikkelaar/belegger en/of eigenaar, landelijke keten o.i.d. Denk ook aan wat is hun belang en wie is (eind) gebruiker.*
	Toelichting hier noteren: 5.1.2e (5.1.2e)

Nadere beschrijving	*Beschrijf hieronder zo goed mogelijk wat het plan is en waarom het gerealiseerd zou moeten worden. Voeg in ieder geval een kaart dan wel een luchtfoto toe en indien beschikbaar planimpressie, bp-uitsnede en evt. andere beelden bij.*
	Toelichting hier noteren: Bedrijfswoning herbestemmen tot plattelandswoning
Strijdigheid met bestemmingspla	*Check bij 5.1.2e of er een strijdigheid is met het bestemmingsplan.*
	Toelichting hier noteren:


ntelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BV13001-0002/b_NL.IMRO.0193.BV13001-00 - Windows Internet Explorer pro
ps://www.ruimtelijkeplanne...
ruimtelijkeplannen.nl
to
Favorites
Help
AW-L
BO
(op)
(sa-(t)k)
(sw-ag)
(lv)
W
T
V
Aerdenlaan


Ik wil...
Tools
20m

	 Bestemmingsplan: beheersverordening Buitengebied - Herfte, Wijthmen Bestemmingsplan in procedure (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld): nvt Bestemming: agrarisch met waarden-landschap Dubbelbestemming archeologie: aanwezig Strijdigheid: burgerwoning is niet toegestaan binnen de agrarische bestemming. Afwijkingsprocedure (binnenplans/kruimel/uitgebreid): uitgebreid, postzegelplan Sloop (melding/vergunning/beschermd stadsgezicht): sloopmelding incl. asbestrapport en quickscan natuuronderzoek Overige toestemmingen (milieumelding, drank&horeca, brandveilig gebruik etc.): milieumelding bij aanpassing bestaand bedrijf Aandachtpunten (welstand, parkeren, natuurwet etc.): bij verdere uitwerking
Bestuur	*Beschrijf hieronder of het initiatief al besproken is met een wethouder en zijn hier afspraken gemaakt.*
	Toelichting hier noteren: **nee**
Financiële & maatschappelijke uitvoerbaarheid	*Beschrijf hieronder hoe de financiële uitvoerbaarheid door de initiatiefnemer wordt ingeschat. Wat de invloed van het initiatief op de omgeving is en of er gevoeligheden te verwachten zijn (ook politiek).*
	Toelichting hier noteren: **nvt**
Participatie buur	*Beschrijf hier hoe de participatie met de buurt is vormgegeven, hoe wordt dit vormgegeven en wat is de rol hierbij geweest van de gemeente.*
	Toelichting hier noteren: **nvt**
Meerwaarde	*Beschrijf hieronder wat de meerwaarde is van het project voor de omgeving en wat draagt deze bij aan de kwaliteit van de omgeving.*
	Toelichting hier noteren: **Sloop oude gebouwen**

Bestaande adviezen	*Beschrijf hieronder welke disciplines en/of personen al aangehaakt zijn (vanuit projectgroep) en wat is het advies.*
	Toelichting hier noteren: **Zie mail vooroverleg met input** 5.1.2e
Relatie met andere Visies/NRI	*Beschrijf hieronder of er al andere initiatieven spelen in desbetreffend gebied.* *Versterkt of concurreert het met andere nieuwe ruimtelijke opgaven en in hoeverre is er samenhang tussen oplossingen denkbaar tussen deze projecten voor problemen waar men zich voor gesteld ziet.*
	Toelichting hier noteren: **Niet dat ik weet**
Beleidskaders (optioneel)	*Beschrijf hieronder past het in geldende of in wording zijnde beleidskaders, zoals Structuurplan/Omgevingsvisie, Woonvisie, gebiedsvisie/programma, e.d.*
	Toelichting hier noteren:
Vraag:	*Formuleer hieronder duidelijk je vraag.*
	Toelichting hier noteren: • Principe-uitspraak: kan er worden meegewerkt aan een uitgebreide procedure voor een plattelandswoning? • Welke ARI neemt dit plan op zich?

invullen

Zwolle

IN TE VULLEN DOOR ADVIESGROEP INITIATIEVENTAFEL / PLANBEGELEIDINGSTEAM

Vraag aan Initiatieventafel <datum>

Vraag aan PBT 4 februari 2020:

- Principe-uitspraak: kan er worden meegewerkt aan een uitgebreide procedure voor een plattelandswoning?

Welke ARI neemt dit plan op zich?

Advies PBT 4 en 25 februari 2020:
4 februari 2020:
Er is een concept aanvraag ingediend, het gaat om een bestemmingsplan procedure.
Initiatiefnemer wil het agrarische bedrijf onttrekken aan eigen bedrijfswoning en omturnen naar een plattelandswoning. Hierdoor is de woning niet meer gekoppeld aan het bedrijf. Het bedrijf staat daardoor maar één meter afstand van de woning. Hoe zit het met geluid en de stankcirkel?

Omliggende bedrijven hebben geen last van de stankcirkel dat is al uitgezocht, daarnaast zit er een clausule op zolang het bedrijf maar gelinkt is aan de woning, nieuwe bewoners kunnen niet klagen over de stankcirckel.

5.1.2e geeft aan dat het volgens de regels allemaal past, maar zal voor de zekerheid de vraag omtrent geur bij de omgevingsdienst neerleggen. De buurt zal geïnformeerd moeten worden dat zij hier geen hinder van onder vinden.

5.1.2e zal 5.1.2e vragen wat hij van dit initiatief weet en wat hij er van vindt en of hij bereid is om het gesprek met initiatiefnemer, 5.1.2e en 5.1.2e wil voeren.

Wanneer de geur vanuit OD akkoord is, vanuit de wet plattelandswoning geen bezwaren zijn en 5.1.2e er naar gekeken heeft dan akkoord om het proces verder in te richten en zal het plan verder begeleid worden door 5.1.2e of 5.1.2e.

5.1.2e zal dan aan de initiatiefnemer laten weten dat het plan overgenomen gaat worden door een ARI.

25 februari 2020:
1. De aanvraag kent veel vragen en weinig antwoorden en er zijn meerdere eigenaren.
2. Om meer duidelijkheid hierover te krijgen, gaan 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e in gesprek met de aanvrager.

Omgevingsverordening Overijssel 2017	*Hoe verhoudt zich het initiatief zich ten opzichte van de omgevingsverordening van de provincie?*
	Toelichting hier noteren:
Overleg Waterschap/ Veiligheidsregio/ GGD/Provincie	*Hoe is hierover gesproken in het kader van het overleg met Waterschap/Veiligheidsregio/GGD/Provincie?*
	Toelichting hier noteren:
Offerte	*1. Is het een complex of een niet-complex plan?* *2. Welke onderzoeken zijn nodig?* *3. Hoeveel uren per discipline is nodig om tot een bestemmingsplan te komen?* *4. Welke prioriteit heeft het plan en wat verklaart een hoge prioriteit?*
	Toelichting hier noteren:

ADVIESFORMULIER INITIATIEVENTAFEL
5.1.2e **| Stedenbouw/RO**

5.1.2e | Beleid R&E
5.1.2e | Vastgoed
5.1.2e | Wonen
5.1.2e | MO
5.1.2e | Wijkmanagement
5.1.2e | Beheermanagement
5.1.2e | Ruimte Planologie
5.1.2e |Adviseur Ruimtelijke Initiatieven (ARI)
5.1.2e | Groen
Rolneming en prioritering
Vervolgproces + omgeving en communicatie

ADVIESFORMULIER PLANBEGELEIDINGSTEAM
5.1.2e | Vergunningen
4 februari 2020: Zie formulier
5.1.2e | Stedenbouw
4 februari 2020:

- **Zwolle heeft nog geen eigen beleid op dit punt en heeft de regeling slechts eenmalig toegepast. Het is zeer de vraag of we hieraan mee zouden moeten willen temidden van een agrarisch cluster, met planologisch volop mogelijkheden voor agrarische bedrijfsvoering. Dit kan in mijn optiek pas wanneer aangetoond wordt dat omliggende bedrijven niet worden gehinderd in de bedrijfsvoering. Dit is niet goed onderzocht. Er ligt een onderzoek dat zich richt op de huidige aanwezige situatie en niet op de ontwikkelmogelijkheden van omliggende bedrijven. Het onderzoek zal zich ook hierop moeten richten willen we een zorgvuldige afweging kunnen maken.**

- **Planologisch is er op dit moment geen sprake van een 2e bedrijfswoning. Zondermeer toepassen van de wet plattelandswoning op een niet legale situatie is niet handig. Kan eigenaar aantonen dat de situatie m.b.t. 2 en wellicht 3 bedrijfswoningen legaal is? Ook dit zou onderdeel moeten zijn van de totale afweging en de procedure.**

- **De uitbreidingsmogelijkheden van het eigen bedrijf liggen achter de beoogde plattelandswoning en er zijn geen alternatieven…Dieper het landschap in bouwen is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Gemeente gaat niet meewerken aan andere vorm van het bouwvlak. Dit is voor de toekomst van bedrijf wellicht nadelig.**

- **Controleren sloop vs cultuurhistorie. Er worden objecten gesloopt die wellicht een belangrijke waarde hebben in het erfensemble. De toets hierop is onvolledig en trekt geen heldere conclusie.**

- **Men kan geen nieuwe bijgebouwen oprichten t.b.v. de plattelandswoning; de wet ziet op ander gebruik van de voormalige bedrijfswoning en niet op aanpassing van de bouwregels; men mag ook in de nieuwe situatie enkel bouwen t.b.v. agrarische bedrijfsvoering.**

Conclusie is dat we op basis van deze info niet zondermeer mee kunnen werken aan dit plan. Het vraagt nadere verkenning op de aangegeven punten.

5.1.2e **| Milieu**

4 februari 2020:

Er is vooral bij de eerste vraag van 5.1.2e door mij gekeken naar de milieuaspecten. Nu wat mij betreft goed om ook wat breder te kijken hoe wij aankijken tegen deze vorm van inzet van de wet plattelandswoningen (en dat bedoel ik zonder vooroordeel).

Van belang is dat de beoogde een plattelandswoning (nu nog bedrijfswoning) als geluidgevoelige ruimte, als bedoeld in artikel 1 van de Wgh, wordt beschermd tegen geluidhinder van nabijgelegen veehouderijen, niet zijnde de landbouwinrichting waar de bedrijfswoning deel van uitmaakt of heeft uitgemaakt. Laten we wel vastleggen bij welk agr bedrijf deze woning toehoorde! Is dit adres Herfterlaan 30-1 en 30-2?



Geluid: “ **Let op: plattelandswoningen die niet tot de eigen inrichting behoren zijn woningen van derden. Deze plattelandswoningen zijn voor andere inrichtingen dan de eigen inrichting gevoelige gebouwen en worden dus beschermd.”**

Bovenstaande quote van Infomil graag nog in PBT doornemen voor duiding.
Externe veiligheid: niets in de nabijheid aanwezig
Bodem en ondergrond: geen info bekend dat belemmerd is
NGE (niet gesprongen munitie): geen belemmering
VNG richtafstanden (relatie met milieucat.): relatie met wet plattelandswoningen
Luchtkwaliteit & gezondheid (oa relatie met hoogspan. masten): is onderbouwd en uitgezocht, geen pm10 aandachtspunten

Geur: niet vanwege agr bedrijf waar woning bij hoorde. Geur vanwege andere agr bedrijven nog nagaan?
Duurzaamheid en energie(transitie)/CO2 reductie:
Klimaatadaptatie:
PAS (stikstofdepositie):
MER (oa vanwege relatie met toepassing kruimellijst):
Water

5.1.2e **| Natuur en Landschap**

4 februari 2020:

Het totaal aan bijgebouwen komt straks uit op: 175m2.
Wat ik mij afvraag, geldt hier ook een grens van max. 100m2 aan bijgebouwen?

Voor wat het landschap betreft is het gunstig dat er bebouwing wordt gesloopt, een nieuwe boom wordt geplant en een siertuin wordt aangelegd.
Op het erf ligt nu behoorlijk wat verharding (volgens luchtfoto). Het zou goed zijn als hier ook een groot deel van verdwijnt.

5.1.2e **/** 5.1.2e **| Ecologie**

4 februari 2020:
Voor de te slopen gebouwen moet een natuurtoets worden uitgevoerd. Eventuele maatregelen die hieruit voortkomen moeten worden opgevolgd.

5.1.2e **| Verkeer**

4 februari 2020:
Verkeerskundig geen belemmering.

5.1.2e **| Monumentenzorg**

Cultuurhistorie
De gebouwen op dit erf en hun ligging zijn cultuurhistorisch waardevol.
Landschappelijk waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet. Het erf is in zijn algemeenheid waardevol door de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter.
Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. De afzonderlijke gebouwen hebben waardevolle elementen zoals de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. In principe staat het gebruik als landschapswoning deze waarden niet in de weg, tenzij de karakteristieke bouwvolumes worden verwijderd of de gevels of daken zichtbaar vanaf de openbare weg worden gewijzigd.

Archeologie
Dit erf heeft een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde (90%) Bij voorgenomen graafwerkzaamheden is het raadzaam om eerst contact op te nemen met team archeologie.

5.1.2e **| Juridische Planologie**

4 februari 2020:
De enige manier om dit correct te regelen is door middel van en herziening van het bestemmingsplan.

5.1.2e **| Beheer**

4 februari 2020:
Geen opmerkingen o.b.v. de vraag aan PBT van 4 februari 2020

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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, 4, 5, 6, 7, 8

Het Oversticht

welstands-/monumentencommissie

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zwolle
Afd. Fysieke Leefomgeving, Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 22 november 2021

Ons Kenmerk: R18815-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2351552021
OLO-nummer:
Betreft: herbouwen van de boerderij
Adres: Herfterlaan 30
Inlichtingen bij: 5.1.2e

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het herbouwen van de boerderij is op 15 november 2021 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer V4886-2021.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand met een aanwijzing als cultuurhistorisch waardenvol.
Redengevende omschrijving:
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur: Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen: Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW 5.1.2e
IBAN 5.1.2e

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria voor monumenten van belang:
- *De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.*
- *Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.*
- *Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.*

Beleid:
- *Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.*
- *Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.*

BEVINDINGEN De aanvraag betreft een wijziging voor de verbouw van een boerderij naar twee wooneenheden. Het beoordeelde schetsplan van 25 augustus jl. voldeed aan het welstandsbeleid. Toch is nu gekozen om opnieuw een aangepast plan in te dienen dat uitgaat van een grotendeels herbouw van de boerderij. Uit het bijgevoegde fotomateriaal blijkt dat hier al is mee begonnen en alleen de voorgevel nog overeind staat.
De overige aanpassingen grijpen terug op een niet positief beoordeeld plan van juli jl. en betreffen:
In de rechterzijgevel is een groot deel van de rechterzijgevel opgetrokken en in het dak komen twee grote dakkapellen. Deze drie ingrepen zijn gevat in een zinken kader. In het stalgedeelte twee ramen naar de grond doorgetrokken.
De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (m.u.v. het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).
In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis, zijn twee stalramen naar onder doorgetrokken en komen 5 forse dakramen hoog in de kap. De dakbedekking van de kap wijzigt van riet naar antraciet pannen.

De commissie heeft op basis van het beleid bezwaar tegen de ingrepen. Uitgangspunt voor het beleid bij monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden is het behoud van de oorspronkelijke hoofdvorm en uitstraling. De cultuurhistorische waardering ligt tevens in de typologie (boerderij met voor-en achterhuis en gesloten dakvlak) en detaillering en materialisering van het pand. Hieruit vloeit voort dat de grote ingreep in de rechtergevel, de dakkapellen en het wijzigen van de dakbedekking hier onvoldoende op aansluiten. De indeling van de rechtergevel is in zijn geheel te weinig afgestemd op de voor-achterhuisbenadering van de bestaande boerderijtypologie. De boerderij is van drie zijden (grotendeels) goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Een grotere ingreep waarbij de goot wordt opgetrokken is enkel denkbaar mits goed vormgegeven en niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Dat is hier niet het geval. De commissie adviseert uit te gaan van een gesloten kap dan wel een zeer bescheiden dakkapelletje op het voorhuis met een traditionele detaillering.
Voor de entree van de woningen is een bescheiden opwipper, zoals in het goedgekeurde plan van 25-8-2021, in het riet denkbaar.
De ingrepen in de linkergevel zijn akkoord. Het aantal dakramen, positie en maatvoering is erg fors. De commissie adviseert de maatvoering terug te brengen en de dakramen iets lager te plaatsen. Ook zou er gekozen kunnen worden voor verschillende afmetingen waarbij voor de overloop kleine dakramen toegepast kunnen worden.

Ten slotte vraagt de commissie op basis van de materiaalstaat om een monster van de toe te passen steen voor een goede aansluiting van de voor- op de zijgevels.

CONCLUSIE **De welstands-/monumentencommissie concludeert dat het ingediende plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

TOT SLOT De welstands-/monumentencommissie ziet een gewijzigde aanvraag tegemoet.

Hoogachtend,



5.1.2e, secretaris

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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, 3

Informatienota voor de burgemeester

Datum 25 maart 2024

Onderwerp	Handhaving Herfterlaan 30 bouwen afwijking vergunning
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Peter Snijders, Gerdien Rots

Samenvatting
Deze nota beschrijft de stand van zaken omtrent de situatie aan de Herfterlaan 30. Dit betreft de second opinion van Hûs en Hiem (welstandadvisering Friesland), advisering cultuurhistorie en de eventuele vervolgstappen inzake handhavend optreden. Voorgesteld wordt om handhavend op te treden tegen de in afwijking van de verleende vergunning gebruikte dakbedekking van dakpannen en de gebouwde dakkapel.

Bijlagen

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van
deze nota en een beslissing te nemen omtrent het handhavend optreden tegen de geconstateerde afwijkingen van de verleende vergunning.

Collegebesluit d.d.:
☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 25 maart 2024

Inleiding
Voor het perceel Herfterlaan 30 is een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor het wijzigen van de bestemming van een (voormalige) bedrijfswoning van een actief agrarisch bedrijf (melkveehouderij) naar een plattelandswoning die ook geschikt wordt gemaakt voor dubbele bewoning. Deze bestemmingsplanprocedure is niet vlekkeloos verlopen en heeft tot ongenoegen bij de eigenaren geleid. Na de bestemmingsplanprocedure is een omgevingsvergunning aangevraagd en op 9 december 2021 verleend voor de herbouw en splitsing van de boerderij. Enige tijd geleden is vastgesteld dat de verbouwing in afwijking van de verleende vergunning is uitgevoerd.

Op 6 maart 2023 heeft een van de eigenaren tijdens de raadsvergadering inzake het rondetafelgesprek woningmarkt en scenario's ingesproken. Deze eigenaar heeft tijdens deze inspraakronde zijn verbazing uitgesproken over het bestemmingsplan- en vergunningenproces de grote weerstand die hij voelde van de gemeente tijdens dit proces.

Op 22 mei 2023 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de eigenaren van Herfterlaan 30 op locatie. Dit gesprek was naar aanleiding van de ontstane situatie met betrekking tot de verbouw aan de Herfterlaan 30. Tijdens dit gesprek waar wethouder Rots, een directielid, een afdelingshoofd en een toezichthouder bij aanwezig waren is gesproken over het moeizame proces om tot een omgevingsvergunning voor de verbouw naar twee plattelandswoningen te komen en de geconstateerde afwijkingen van de verleende vergunning.

Naar aanleiding van de toezegging tijdens het gesprek d.d. 22 mei 2023 hebben wij een second opinion gevraagd bij een andere welstandscommissie dan Het Oversticht. De welstandsadviseur uit de provincie Friesland (Hûs en Hiem) is gevraagd om de verbouw zoals deze is uitgevoerd te toetsen aan de door de gemeenteraad vastgestelde ''redelijke eisen van welstand''. Daarnaast hebben wij een integrale bouwcontrole op locatie kunnen uitvoeren. Uit deze bouwcontrole is vast komen te staan dat er gebouwd is in afwijking van de verleende vergunning. Wij hebben onderzocht of voor de geconstateerde afwijking(en) alsnog een vergunning verleend kan worden. Uit alle adviezen volgt dat dit niet mogelijk is en tijdens een pfo met wethouder Rots op 11 maart 2024 is besloten dat we niet overgaan tot legalisering van de in afwijking van de verleende vergunning gebruikte dakbedekking van dakpannen en de in afwijking gebouwde dakkapel. Wij willen nu voorleggen om tot handhavend optreden over te gaan.

Kernboodschap
Met dit voorstel willen we u

- informeren omtrent de geconstateerde afwijkingen van de verleende vergunning na de integrale bouwcontrole en onze uitvoerige second opinion onderzoek;
- voorstellen om handhavend op te treden tegen de geconstateerde afwijkingen waar wij geen vergunning achteraf voor willen verlenen.

Ondanks ons mandaat willen wij vanwege de gevoeligheid van het dossier en het ingrijpende karakter van het handhavend optreden dit aan u voorleggen.

Toelichting
Op 7 juni 2023 heeft onze toezichthouder een bezoek gebracht aan het perceel. Onder begeleiding van een bewoonster heeft de toezichthouder een integrale bouwcontrole kunnen uitvoeren. Uit de controle blijkt dat niet conform de aangevraagde en tevens verleende omgevingsvergunning is

gebouwd. Er zijn verscheidene afwijkingen geconstateerd. Deze verscheidene afwijkingen die geconstateerd zijn, zijn onder te verdelen in: vergunningsvrij, te legaliseren en niet te legaliseren.

De afwijkingen die geconstateerd zijn;
Exterieur;

1. Dakbedekking
Het bouwwerk is voorzien van een pannendak in plaats van een rieten dak. Hierbij wordt opgemerkt dat de dakpannen in een vroeg stadium van de bouwplannen al eerder voorgesteld werden door aanvrager/initiatiefnemer. Toen is dit negatief beoordeeld door onze monument- en welstandsadviseurs. De familie heeft verklaard dat de dakpannen toen al besteld waren. In reactie hierop hebben wij aangegeven dat er een vergunning is verleend voor rieten dakbedekking en dat dit ook zo toegepast moet worden.

2. Voorgevel
De voorgevel is ingedeeld volgens de verleende vergunning. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing in het hoofdkozijn wijkt af van de vergunning.

3. De rechterzijgevel
a. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet heen en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde “opwippers” in de rieten dakbedekking.
b. De rechterzijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand is doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de “voordeur”. De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen.
c. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.
d. Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast.
e. De indeling van de dakramen wijkt af.

4. De achtergevel
a. De kleine gesloten met verticale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur.
b. De staldeur is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de staldeuren zijn niet aanwezig.
c. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.

5. De linkerzijgevel
a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden;
b. De halfronde stalraampjes zijn niet geplaatst naast de draaikiep-ramen.
c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen.
d. Het vaste raam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.
6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht.

Interieur achterhuis;
6. In het interieur van het achterhuis is de doorgang naar het voorhuis niet uitgevoerd.

7. De verdieping is iets anders ingericht maar overeenkomend met de bouwtekening van de vergunning. De openhaard is niet uitgevoerd, de overloop is voorzien van schuine wanden.

Interieur voorhuis;
8. De scheidingswand tussen woonkamer en leefkeuken is vervallen, er zijn stabiliteitswanden aangebracht.
9. Op de verdieping is de tweede badkamer (nog) niet voltooid.
10. Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.

Conclusie:
Wij hebben alle afwijkingen beoordeeld. Veel van deze afwijkingen mogen in het kader van het vergunningsvrij bouwen worden uitgevoerd en behoeven dus niet onze instemming achteraf. Afwijkingen die niet zonder vergunning uitgevoerd konden worden zijn:
1: de dakbedekking, de dakpannen zijn in strijd met redelijke eisen van welstand.
2: de dakkapel, deze is te hoog in het dak geplaatst en in strijd met redelijke eisen welstand.
3: het verwijderen van de scheidingswand tussen de keuken en woonkamer, deze had een constructieve functie.
4: de deur tussen de twee woningen is niet gerealiseerd. Hierdoor zijn er twee woningen met eigen brandcompartiment ontstaan.
5: geen rookmelder in de woonkamer. Dit voldoet niet aan eisen uit het Bouwbesluit (Besluit Bouwwerken Leefomgeving), maar is door andere vluchtmogelijkheden niet acuut onveilig.

Voor de dakbedekking (1), de dakkapel (2) en het niet plaatsen van de rookmelder (5) zijn wij niet bereid om achteraf een vergunning te verlenen. Voor de scheidingswand (3) en het realiseren van een tweede woning (4) willen wij wel achteraf een vergunning verlenen. Dit zullen wij dan ook communiceren met de familie.

Wij stellen voor om voor de dakbedekking (1) en de dakkapel (2) de handhavingsprocedure op te starten. Wij hebben namelijk zeer uitvoerig onderzocht of wij achteraf een vergunning kunnen verlenen voor deze afwijkingen. Dit blijkt niet het geval. Ten eerste is in een eerder stadium tijdens de vergunningenprocedure door ons al beoordeeld dat dakpannen en een grote dakkapel niet passend zijn binnen de kaders die wij hanteren. De aanvrager heeft daarom het bouwplan aangepast naar een rieten dakbedekking. Ondanks deze negatieve beoordeling inzake dakpannen heeft de eigenaar ervoor gekozen om de dakpannen te kopen tijdens de procedure en na de verleende vergunning toe te passen.

Wij hebben daarnaast een uitgebreid legalisatieonderzoek uitgevoerd en een second opinion gevraagd. Wij hebben Hus en Hiem (welstand adviseurs Friesland) gevraagd om een second opinion. Wij hebben gevraagd of de gerealiseerde situatie, die afwijkt van de verleende vergunning, voldoet aan de door onze gemeenteraad vastgestelde redelijke eisen van welstand. Wij hebben de advisering(en) omtrent het bouwplan van onze eigen welstandscommissie (Het Oversticht) niet meegestuurd met onze adviesvraag aan Hus en Hiem.

Wij ontvingen de second opinion op 11 juli 2023. Op grond van de ingediende gegevens is deze commissie van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad van Zwolle vastgestelde criteria (gebiedsgerichte criteria gebiedsnummer 13 Buitengebied), niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ook de cultuurhistorische betekenis van het riet in combinatie met deze boerderijvorm wordt volgens Hus en Hiem al te zeer aangetast. Hus en Hiem ziet onder andere problemen door de gebruikte pannen dakbedekking en de geplaatste dakkapel. Onze monumenten en erfgoed adviseurs vinden de beoordeling van Het Oversticht en Hus en Hiem juist.

Gelet op deze advisering is legalisering ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar. Wethouder Rots heeft in het PFO van 11 maart 2024 uitgesproken deze lijn te volgen.

Handhavend optreden is gelet op het gehele proces, de erfgoedwaarde van het erf, de beoordeling van onze adviseurs, de uitgebreide second opinion en ons beleidskader een voorstelbaar gevolg. Wanneer het gaat om handelen in strijd met welstandseisen met betrekking tot erfgoed kennen wij een hoge prioriteit aan handhavend optreden. Daarnaast zijn er vooralsnog geen bijzondere omstandigheden om van handhavend optreden af te zien. Er is geen concreet zicht op legalisatie en handhaving is volgens ons niet onevenredig gelet op de te dienen belangen van handhavend optreden.

Alternatieve mogelijkheden
Het alternatief van handhavend optreden is om de geconstateerde situatie niet te legaliseren, maar daarentegen ook niet op te treden. Dit alternatief is een juridisch groot risico. Het grootste risico zit in de eventuele precedentwerking. Het bewust handelen in strijd met de verleende vergunning, waarbij tijdens het proces is uitgesproken dat deze handelingen niet aanvaardbaar zijn, kan beschouwd worden als belonen van slecht gedrag wanneer hier niet tegen wordt opgetreden. Het beeld kan ontstaan dat er niet opgetreden wordt als je in afwijking van een verleende vergunning bouwt en dit grote impact heeft om het ongedaan te maken. Daarnaast kan het beeld ontstaan dat het belang van erfgoed een rekbaar begrip betreft.

Tevens is het gedogen niet in lijn met ons beleidskader. Volgens ons beleid mag gedogen alleen als er sprake is van een tijdelijke overgangsperiode, overmacht of een noodsituatie waarbij er uiteindelijk wel legalisering volgt en deze periode ook in omvang en tijd wordt beperkt. Daarnaast gedogen wij alleen als de fysieke leefomgeving niet wordt aangetast. Deze casus voldoet hier niet aan. Daarnaast kunnen belanghebbenden zoals buren en erfgoed stichtingen het gedogen aanvechten door middel van een verzoek om handhaving.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Het draagvlak voor het handhavend optreden zal bij de overtreder nihil zijn. De overtreder heeft meermaals geuit dat het proces van de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning stroef is verlopen. Er is meermaals gevraagd om het toepassen van de menselijke maat. Dit is ook besproken tijdens het gesprek van 22 mei 2023.

Wij zijn van mening dat wij de menselijke maat weldegelijk toepassen. Zo is er intensief contact geweest met de familie en hebben we tijdens het gehele proces rekening gehouden met hun persoonlijke omstandigheden. Daarnaast zijn we ons bewust van de impact die dit heeft op de familie en daar is in het kader van proportionaliteit rekening mee gehouden in het voorstel. We handhaven

alleen op de grootste afwijkingen en kijken of we voor de andere afwijkingen nog een vergunning kunnen verlenen.

Communicatie
Zoals beschreven in de nota hebben we tijdens het gehele proces veelvuldig contact gehad met de aanvragers. We zullen hen ook goed meenemen in het vervolg.

Afhankelijk van de besluitvorming tijdens dit pfo zal de raad geïnformeerd worden. Er zal geen proactief persbericht uitgaan inzake handhavend optreden, daar we dat normaliter ook niet doen.

Financiën
Voor de gemeentelijke financiën heeft dit geen invloed. Tenzij de last onder dwangsom niet volledig, niet tijdig of niet wordt opgevolgd. Dan verbeurt de overtreder een dwangsom. Dit dwangsombedrag moet in verhouding staan tot de te dienen belangen (ruimtelijke ordening) en in verhouding staan tot de vereiste maatregelen. Wij hebben hier een inschatting gemaakt van de kostenraming voor de herstelmaatregelen om te voldoen aan de verleende omgevingsvergunning.

Voor het vervangen van de dakpannen voor riet en het verwijderen van de dakkapel hebben we de volgende raming opgesteld;
Afmeting van het dakvlak, beide zijden, is 500m2, de rieten dakbedekking kan gelegd worden voor €5.1.2f/m2, dit is hoog aangehouden in verband met de aanwezigheid van 10 dakramen.

Verwijderen van bestaande dakpannen;	€ 5.1.2f--
Verwijderen dakkapel en aanhelen van het dak (20m2);	€ 5.1.2f--
Rieten dakbedekking	€ 5.1.2f
	---------- +
Totaal kostenraming;	€ 5.1.2f--

De kosten zijn indicatief en geschat, de werkelijke kosten kunnen hiervan afwijken. Hierbij is uitgegaan van een bedrijfsmatige uitvoering in opdracht. Als men besluit onderdelen zelf uit te voeren, bijvoorbeeld het verwijderen van de dakpannen in eigen beheer, dan zijn de kosten lager.

Het dwangsombedrag zal mede gelet op deze kostenraming ook meer dan een ton bedragen. Hierbij wordt voorgesteld het dwangsombedrag in 10 maanden/delen van € 5.1.2f tot € 5.1.2f op te laten lopen met als maximaal dwangsombedrag € 5.1.2f (2 x kostenraming).

Risico’s
Mogelijk zal de publiciteit gezocht worden door de eigenaren.

Vervolg
Indien handhavend optreden in gang wordt gezet dan zal er gestart worden met een vooraankondiging last onder dwangsom. In deze brief kondigen wij aan dat wij voornemens zijn om handhavend op te treden en nodigen de overtreder uit om een zienswijze in te dienen. In deze vooraankondiging worden alle grieven die reeds zijn geuit over het proces, de omgevingsvergunning en de geconstateerde afwijkingen vanzelfsprekend al afgewogen beantwoord.

Datum 25 maart 2024

Voorafgaand aan deze brief zal de familie op de hoogte gebracht worden van de keuze van ons bestuur (niet legaliseren, wel handhaven). De familie is op de hoogte dat dit vraagstuk bij het bestuur ligt en zo krijgt de vooraankondiging een ‘’zachte landing’’.

Wanneer de zienswijze geen reden geeft om af te zien van handhavend optreden dan zal de last onder dwangsom worden opgelegd. Dan krijgt overtreder een redelijke termijn om de dakkapel te verwijderen en de dakbedekking aan te passen. Deze termijn om de overtreding ongedaan te maken heet de begunstigingstermijn.

Gelet op de ingrijpende maatregel en de hoge kosten van de vereiste aanpassingen stellen wij voor deze begunstigingstermijn een jaar te laten bedragen. Concreet betekent dit dat de eigenaren een jaar de tijd krijgt na het verzenden van de last onder dwangsom om het dak aan te passen zonder dat er een dwangsom verschuldigd wordt. Deze termijn van een jaar is ook gevoelsmatig afgestemd op de huidige marktsituatie (aannemers druk en riet bestellen). Opgemerkt wordt dat indien de overtreding niet binnen één jaar ongedaan kan worden gemaakt de overtreder kan vragen om uitstel. De begunstigingstermijn kan dan verlengd worden. Te denken valt aan de situatie dat er wel voortvarend is gehandeld om de overtreding ongedaan te maken maar dat door onvoorziene omstandigheden het jaar toch te kort lijkt.

Openbaarheid

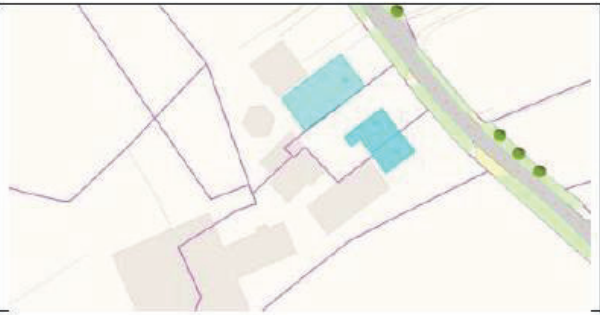
-

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	6



Kerngegevens	Toelichting	Afbeelding
Bestemmingsplangebied	**Herfte / Wythmen en omgeving** (Maatgravenweg, Roodhuizerpad, Gooseveldweg, Kiekenboslaantje, Valkenbergweg, Oude Dalfserweg, Herfterlaan, eierweg, Heinoseweg, Erfgenamenweg, Oude Wythemerweg, Oude Twentseweg)	
Adres Kadastraal Bescherming	**Herfterlaan 30** Geen	 
Datum opname foto's Datum beschrijving Beschrijver	2011 2013 Het Oversticht	
Verantwoording	De beschrijving en erfschets zijn gebaseerd op waarneming vanaf de openbare weg en de *Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle* (Buro2, 2002).	
BESCHRIJVING *zie algemene toelichting voor een uitleg van de gebruikte termen*		
Datering		
Erfensemble	Het erf is gelegen in het kleinschalige landschap van Herfte, op een zandrug. Markant is het kronkelende lint met de verspreide erven. Het erf is transparant van karakter. Het lager gelegen open weidelandschap is goed zichtbaar. Aan de noordzijde van het erf is de verhoogde ligging goed waarneembaar. Aan de zuidzijde wordt het erf begrensd met een bossage. Het erf bestaat uit een oud en jonger erf. Waarschijnlijk is het jongere erf ontstaan na de plaatsing van een tweede bedrijfswoning. Het gehele erf heeft meerdere toegangen. In de beschrijving richten wij ons met name op het oude deel van het erf.	 

Erfstructuur	De boerderij is met de voorzijde gericht op de weg. Het voorerf bestaat uit een siertuin met gazon en borders. Bij de boerderij en de schuur ligt een klein terras. Bij de toegang aan de rand van het erf ligt een kleine nutstuin in de weide. Het oude erf heeft drie toegangen. De erfscheiding is transparant, de gebouwen zijn goed zichtbaar. Op het erf staan enkele losse bomen. Aan de zijde wordt het erf begrensd door enkele houten palen met draad. Het oude erf bestaat uit een boerderij met schuur en hooiberg. Het ensemble is kleinschalig van karakter. Het jonge erf bestaat uit een boerderijwoning met op het achtererf diverse grote(re) schuren en stallen. Opvallend zijn de twee hooibergen op het jonge achtererf.		
Bebouwing	<u>Hoofdvolume</u> Het hoofdvolume is een boerderij van het hallenhuistype met bakstenen gevels boven een gecementeerde plint en een rietgedekt zadeldak met wolfseinden. Op de nok twee gemetselde schoorstenen en rode nokvorsten. De voorgevel karakteristiek ingedeeld met een klein staan venster aan weerszijden van de hoofdingang en twee grotere staande vensters, alle voorzien van een bovenlicht. De schuine dakrand heeft een wit geschulpt boeibord. Eronder een klein vierkant zoldervenster en twee zeer kleine vierkante vensters. In het wolfseind een daklicht. De rechter zijgevel heeft in het woongedeelte moderne vensters. De dakrand boven het grote liggende venster is verhoogd. De baander is voorzien van vijf (betonnen?) stalramen. De linkerzijgevel heeft een toegang onder een aangekapt zadeldakje. De achtergevel is karakteristiek ingedeeld met een schuurdeur aan weerszijden van een rechtgesloten baanderdeur. <u>Woonboerderij</u> Eenvoudige, moderne woonboerderij met bakstenen gevels en pannen dak. <u>Hooibergen</u> Zeskantige hooiberg, gedekt met golfplaat en gevels van zwarte horizontale houten delen voorzien van witte houten ramen. Twee zeskantige hooibergen achter op het moderne erf. <u>Schuur</u> Lage kapschuur met houten zijwanden en betonnen achterwand en golfplaten dekking. <u>Schuren</u> Reeks moderne schuren.		

Beplanting en water	Voor de gevel ligt een bescheiden siertuin met een gazon en borders met vaste planten en enkele struiken. Langs de toegangen staan enkel losse bomen, een berk, eik en fruitboom. De toegang aan de zijde van het (oude)erf bestaat uit asfalt, de ander toegang uit grint.		
WAARDERING	<u>Landschap</u> Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet. <u>Erfensemble en erfstructuur</u> Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet. <u>Gebouwen</u> Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volume s zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.		

ERFSCHETS



4.1.4

[redacted]

2 feb 2024

Goedemorgen Gerdien, vanuit Pers mailaccount stuurde ik je concept antwoord over Herfterlaan. Kun jij daar vanmiddag even naar kijken? Hartelijke groet, 5.1.2e

10:01

4.1.4

[redacted]

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

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1

12:05

5 feb 2024

Vanavond zit 5.1.2e in het tv-programma Radar. Over hun woningsplitsing aan de 5.1.2e . Wij zijn er ook over benaderd en hebben informatie verstrekt. 09:31

Dorrit De Jong
Hm Oke. 09:39

5.1.2e
Deze case is volgens mij niet bekend bij ons 09:42

Dorrit De Jong

dS Zwolle



Dertig jaar aan historie opgeruimd



Plan voor makkelijker splitsen van woningen in Zwolle dreigt te stranden

'Het lijkt vergeefse moeite, je komt gewoon niet verder'

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

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

5.1.2e

bekend bij ons 09:42

Dorrit De Jong



dS Zwolle

Dertig jaar aan historie opgeruimd

Plan voor makkelijker splitsen van woningen in Zwolle dreigt te stranden

'Het lijkt vergeefse moeite, je komt gewoon niet verder'

Stentor vorige week zaterdag 09:53

5.1.2e

5.1.2e

Ja dat heb gelezen 10:09

Dorrit De Jong

Dat is toch de casus die dus in Radar komt? 10:10

5.1.2e

Klopt, gaat hierover 10:11

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

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

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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



Stentor vorige week zaterdag

09:53

5.1.2e

5.1.2e

Ja dat heb gelezen 10:09

Dorrit De Jong



Dat is toch de casus die dus in Radar komt? 10:10

Klopt, gaat hierover 10:11

5.1.2e

Maar ik ken de versie niet vanuit de gemeente 10:11

5.1.2e

Is geen college besluit geweest 10:11

5.1.2e

5.1.2e

Dit bericht is verwijderd. 10:17

Raad heeft op 23 mei 2022 het bestemmingsplan hiervoor vastgesteld. Bp Buitengebied 5.1.2e. (Ik heb er al wel een paar keer in de rondvraag iets over verteld en kan er morgen nog meer toelichting op geven.)

11:11

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

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

22 mei 2023

Hoi Gerdien. Afspraak 16.30 Herfterlaan.
Ga je met eigen fiets? Het is 6 km.
Wil je een eBike? 09:07

E-bike zou erg handig zijn. Kan ik die al vanaf 1130u hebben? [redacted] 09:07

Gereserveerd. Ebike 20 Cube.
Met je druppel beneden kastje openen. Dan kun je de sleutel eruit halen 09:46

23 mei 2023

3/6. Nw inwoners. Lukt dat wel ivm [redacted]? 10:02

visitekaartje gevonden voor dit nummer.
Toevoegen aan je contacten?

Niet nu | Voeg toe

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

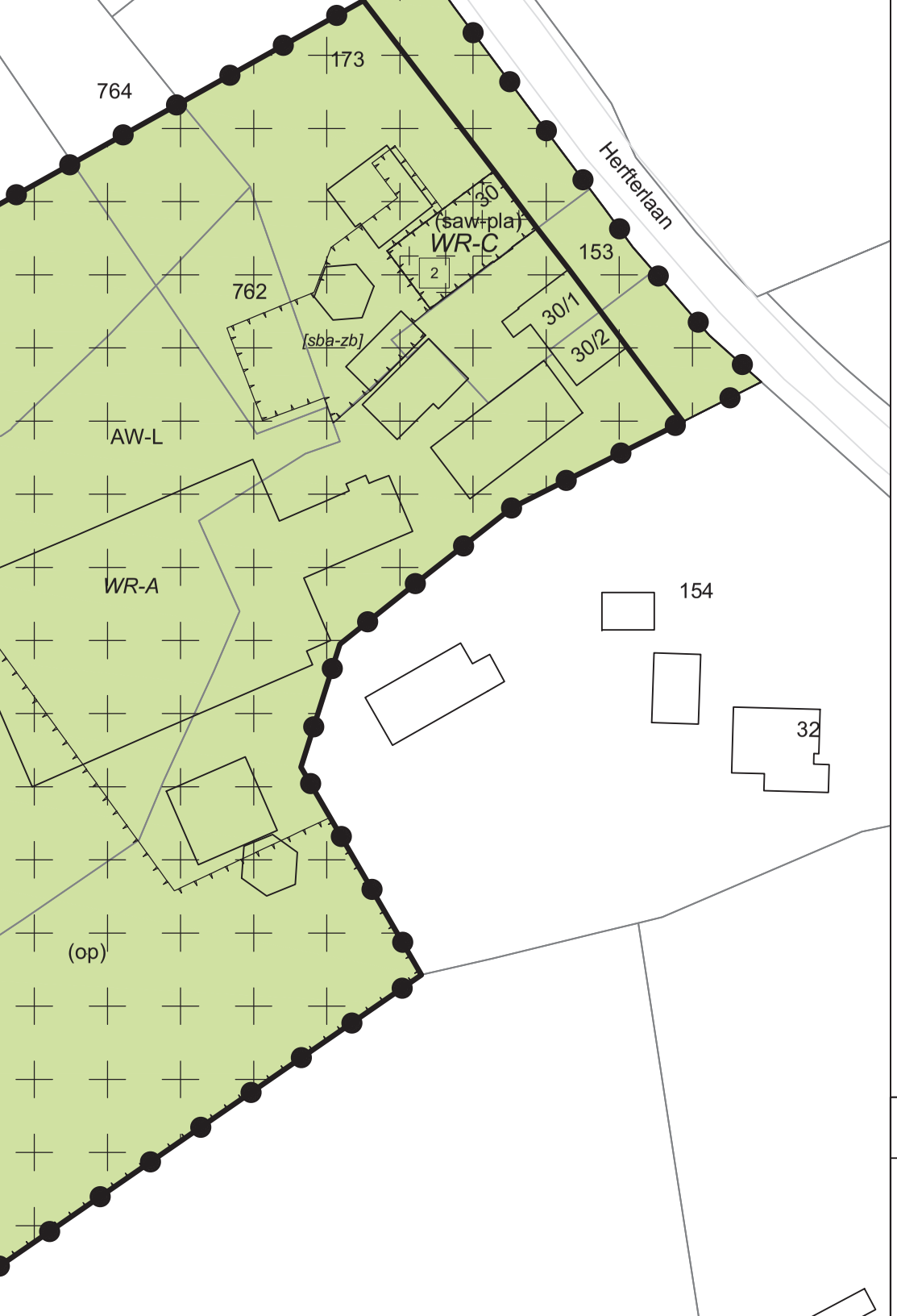
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1







Plangebied

Enkelbestemmingen

AW-L — Agrarisch met waarden - Landschapswa

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

WR-C — Waarde - Cultuurhistorie

Functieaanduidingen

(op) — opslag

(saw-pla) — specifieke vorm van agrarisch met waard

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-zb] — specifieke bouwaanduiding - zone bijgeb

Maatvoeringen

2 — maximum aantal wooneenheden

Bestemmingsplan:

"Buitengebied, Herfterlaan 30"
Herfte
Gemeente Zwolle

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

Inspectieformulier bouw en/of gebruik

Zaaknummer:	0193ESUITE2702772021
Naam inspecteur(s): Functie-inspecteur(s):	5.1.2e Toezichthouder bouw
Geïnspecteerde locatie:	
Adres:	Herfterlaan 30, 5.1.2e Zwolle
Kadastraal:	5.1.2e

NAW-gegevens overtreder:	

Naam:	5.1.2e	
Handelsnaam (uit KvK):		
(Correspondentie)adres:	Herfterlaan 30	
Postcode:	5.1.2e	
Woonplaats:	Zwolle	
Telefoonnummer:		
Hoedanigheid overtreder:	☒ eigenaar	☒ gebruiker
	☐ huurder	☐ <anders>
Overige informatie overtreder	Voorste deel van het pand is eigendom van 5.1.2e en 5.1.2e	

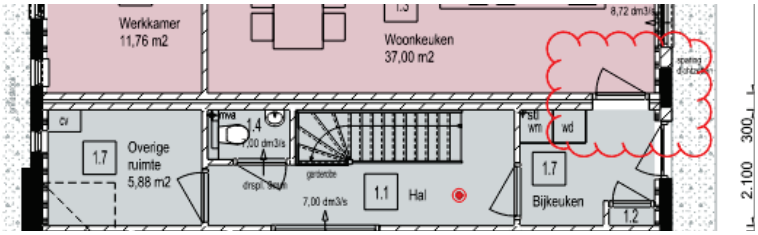
Datum en tijdstip waarneming: 7 juni 2023 om 15.00 uur

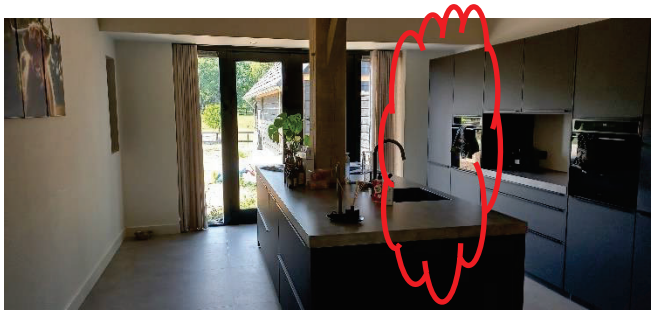
Werkwijze controlebezoek:
De voormalige boerderij is met omgevingsvergunning ver/herbouwd en gesplitst in twee woonhuizen. Voor de eindcontrole ben ik op genoemde datum en tijdstip ter plaatse gegaan om te controleren of de verbouw conform vergunning is verlopen. Voor deze controle is een afspraak gemaakt nadat er een bestuurlijk gesprek heeft plaatstgevonden op 22 mei 2023.

Ik ben begeleid door 5.1.2e, bewoonster van het voorhuis.
We zijn eerst naar het achterhuis gegaan om het interieur te controleren.
Daarna hebben we het exterieur rondom bekeken en aansluitend het interieur van het voorhuis.

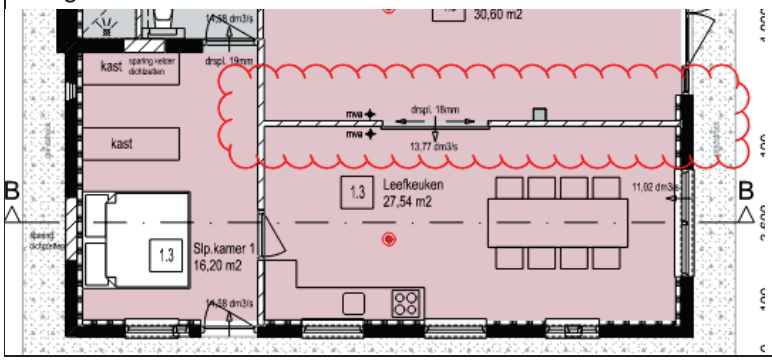
Er is gesproken over het vervolg van de beoordeling door onze constructeur van de “hooiberg”. De bewoners voelebn zich niet veilig bij de constructie van de hooiberg, die in het erfensemble landschappelijke cultuurhistorische waarde heeft. Na het verslag van de constructeur zal dat met Monumentenzorg worden gedeeld en een voorstel gedaan worden.
Daarna hebben wij afscheid genomen en heb ik het perceel verlaten.

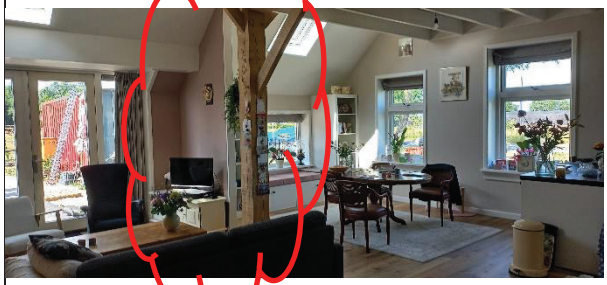
Waarneming/constatering:
Ik heb geconstateerd dat er is gebouwd in afwijking van de verleende omgevingsvergunning.
Interieur achterhuis
In het interieur van het achterhuis is de doorgang naar het voorhuis niet uitgevoerd.

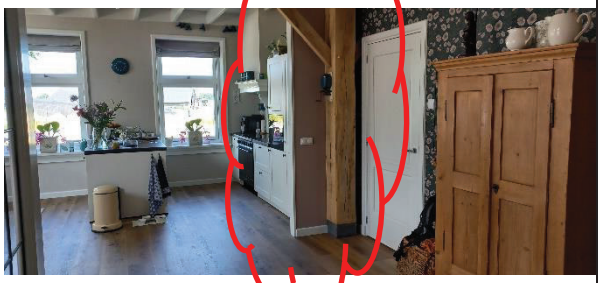




De openhaard is niet uitgevoerd. De verdieping is iets anders ingericht met schuine wanden op de overloop, maar ruimte indeling komt overeen met de bouwtekening van de vergunning.
Rookmelders zijn aangebracht, ventilatie is in orde, indeling conform tekening.
Interieur Voorhuis
De scheidingswand tussen woonkamer en leefkeuken is vervallen, er zijn stabiliteitswanden aangebracht.

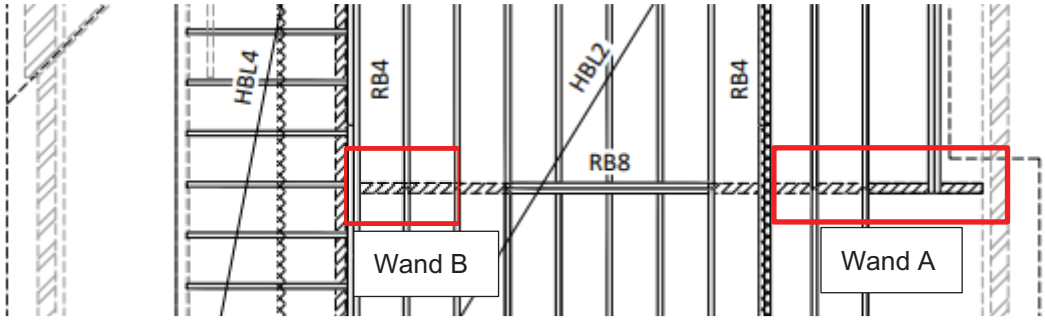




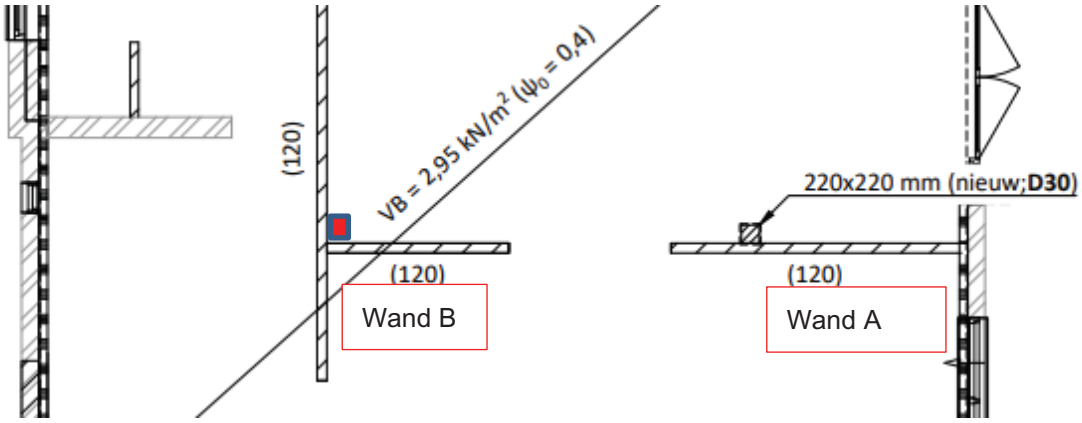


wand A

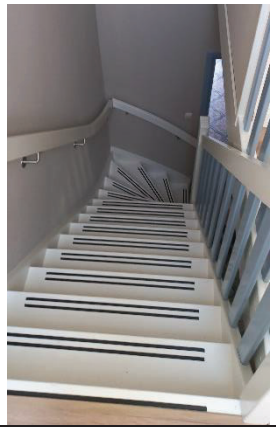
wand B



De tussenwand is in de constructieve berekening als oplegging voor de verdiepingvloer-balken gekozen. De overspanning is in de houtconstructie opgelost. Er is een houten kolom bijgeplaatst.



Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.
De deur van de slaapkamer begane grond is richting badkamer opgeschoven.
De indeling is verder conform vergunnings-tekening.



De trap is uitgevoerd met een onderkwart ipv met een bovenkwart.

Op de verdieping is de tweede badkamer (nog) niet voltooid.
Exterieur boerderij
Aan de buitenzijde zag ik de volgende afwijkingen;

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet.
2. De voorgevel is ingedeeld conform de verleende vergunning. De kozijnen zijn uitgevoerd conform vergunning voor wat betreft de bovenlichten. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing, wijkt af van de vergunning..

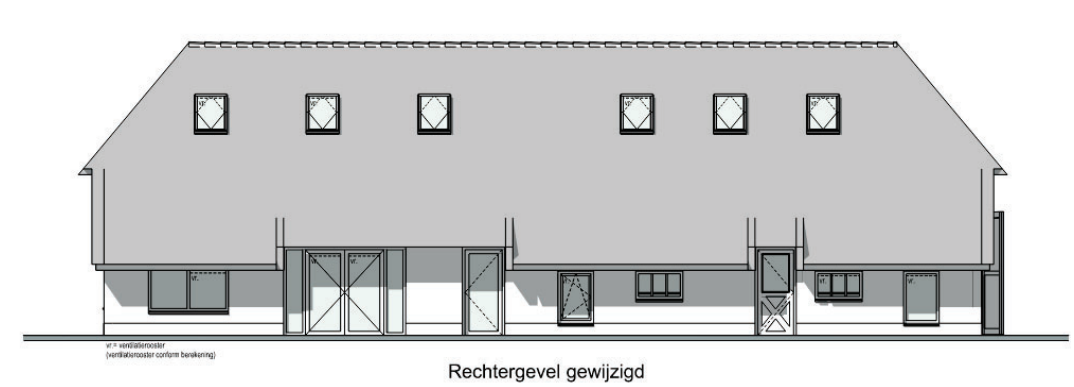

Voorgevel gewijzigd



3. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet heen en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde “opwippers”,
   a. De zijgevel van het voorhuis komt overeen met de vergunningstekening
   b. De zijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De op de vergunningtekening getoonde, beide vertikale ramen en de twee horizontale ramen met daartussen de toegangsdeur zijn niet uitgevoerd. Daarvoor is de nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de “voordeur”. De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.
   c. Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast;
   d. De indeling van de dakramen wijkt af.






Rechtergevel gewijzigd

4. De achtergevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd.

a. De kleine gesloten met vertikale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur.
b. De grote staldeuropening is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de grote staldeuren zijn niet aanwezig.
c. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.



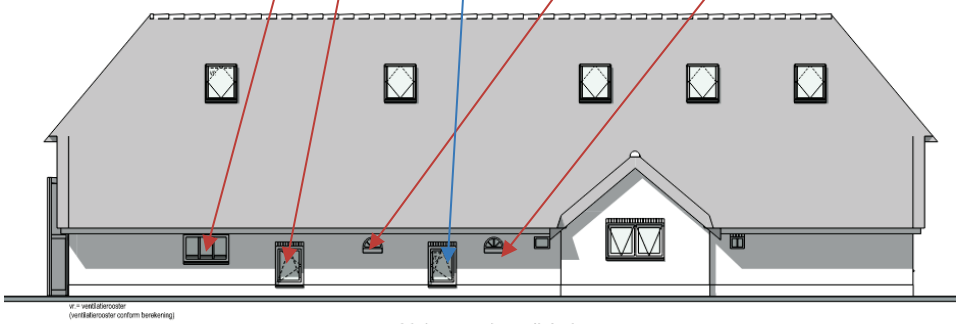


Achtergevel gewijzigd

5. De linkerzijgevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd.
   a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden;
   b. De halfronde stalraampjes zijn niet geplaatst naast de draaikiep-ramen;
   c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen;
   d. Het vaste raam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.



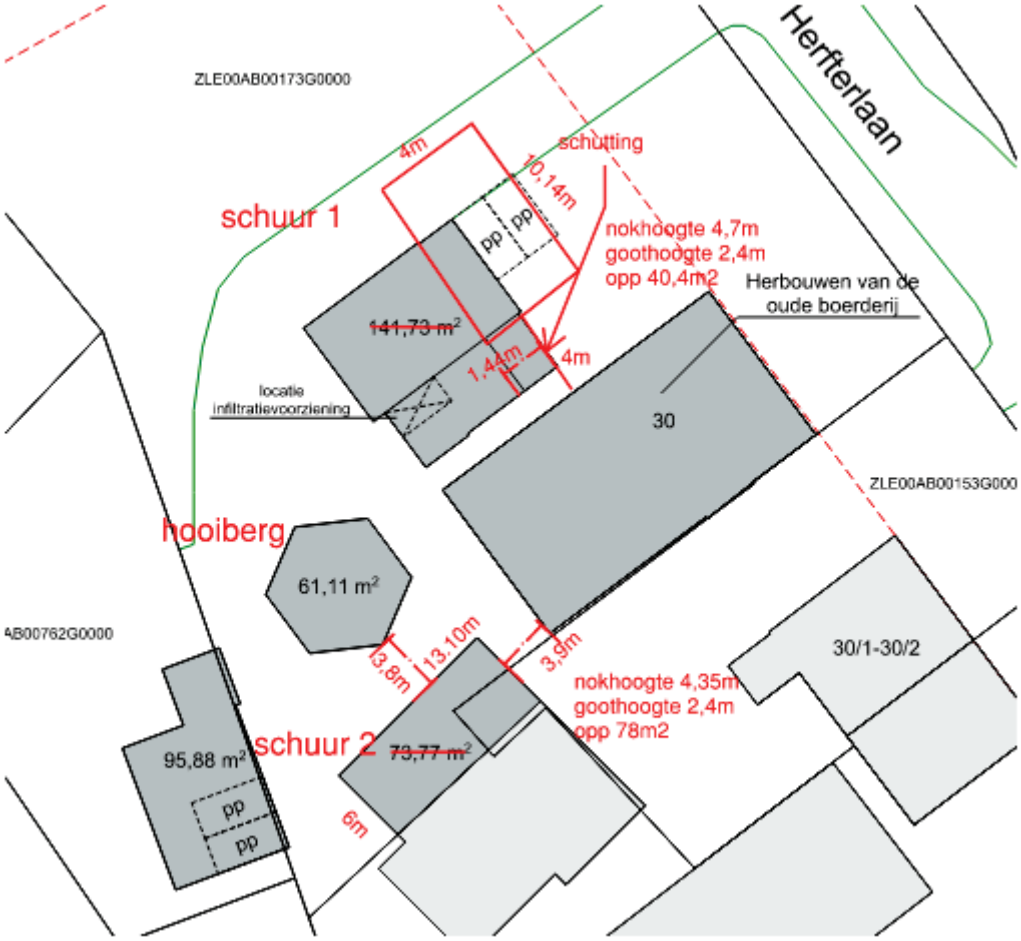




Linkergevel gewijzigd

6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht.

Bijgebouwen op het erf
Verder zijn aan bijgebouwen een “schuur 1” van ca 40 m2 en één bouwlaag haaks op de rechterzijfgevel van de boerderij geplaatst met tussen het woonhuis en de schuur een schutting.
Op het achtererf is een “schuur 2” geplaatst tegen de erfgrens met nr 30-1 van ca 78m2.
Deze schuren worden op de situtie schets van de vergunningtekening getoond, maar er zijn afwijkingen.



De grijze vlakken zoals op de vergunningstekening oipgenomen zijn de vlakken van de oorspronkelijke bijgebouwen. In rood aangegeven, de nieuwe bijgebouwen, volgens controlebezoek (niet op schaal).

Schuur 1









Schuur 2





Uitwerking van constatering:

Uit de controle blijkt dat niet conform de verleende omgevingsvergunning is gebouwd.

1. Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.

De afwijkingen die geconstateerd zijn;
Exterieur;

1. Het bouwwerk is voorzien van een pannendak i.p.v. riet
2. De voorgevel is ingedeeld conform de verleende vergunning. De kozijnen zijn uitgevoerd conform vergunning voor wat betreft de bovenlichten. De toepassing van een extra raamkozijn voor vaste beglazing, wijkt af van de vergunning.
3. In de rechterzijgevel is de gevel opgetrokken door de dakvoet en omkaderd door een nadrukkelijke rand die veel breder is dan de vergunde “opwippers”,
   De rechterzijgevel van het achterhuis wijkt volledig af. De nadrukkelijke omkadering van de opgetrokken dakrand is doorgezet vanaf het voorhuis, met daarin en glaspui met twee openslaande deuren en de “voordeur”. De gevel van de opgetrokken dakrand is uitgevoerd in horizontaal gepotdekselde zwart houten delen. Naast deze opgetrokken dakrand zijn twee ramen geplaatst van vloer tot dakgoot.
   Er is een dakkapel op het achterhuis toegepast;
   De indeling van de dakramen wijkt af.
4. De achtergevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd. De kleine gesloten met vertikale houten delen bedachte staldeuren zijn gewijzigd resp. in een draai-kiep raam en een volwaardige glasdeur. De staldeur is een glaspui geworden van de juiste afmetingen, de staldeuren zijn niet aanwezig. Er zijn twee kleine ramen toegevoegd met een ronde bovenkant, aan weerszijden van de staldeur. Deze ramen waren oorspronkelijk in de achtergevel aanwezig.
5. De linkerzijgevel is afwijkend van de vergunningtekening uitgevoerd.
   a. De raampjes aan weerszijde van de uitbouw zijn de halfronde stalraampjes geworden;
   b. De halfronde stalraampjes zijn niet geplaatst naast de draaikiep-ramen;
   c. Daarmee zijn de vierkante raampjes vervallen;
   d. Het vaste raaam in de achterkant van de zijgevel heeft gewijzigde afmetingen.
6. Op het pannendak zijn 15 PV zonnepanelen aangebracht.

Interieur achterhuis;

1. In het interieur van het achterhuis is de doorgang naar het voorhuis niet uitgevoerd.
2. De verdieping is iets anders ingericht maar overeenkomend met de bouwtekening van de vergunning. De openhaard is niet uitgevoerd, de overloop is voorzien van schuine wanden.

Interieur voorhuis;

1. De scheidingswand tussen woonkamer en leefkeuken is vervallen, er zijn stabiliteitswanden aangebracht.
2. Op de verdieping is de tweede badkamer (nog) niet voltooid.
3. Er moet een rookmelder geplaatst worden in de woonkamer omdat deze ruimte doorkruist moet worden voor het vluchten vanuit de slaapkamer. Rookmelder moet voldoen aan NEN 2555, onderling gekoppeld.

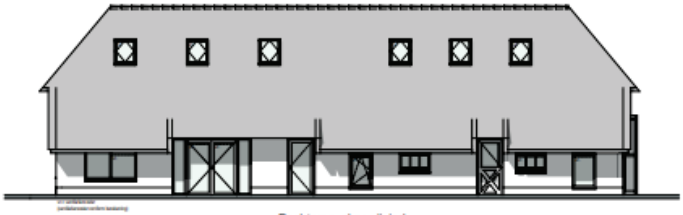
Bijgebouwen

De bijgebouwen Schuur 1 en Schuur 2 zijn op de plaats van de oorspronkelijke bijgebouwen gebouwd. Voor deze bijgebouwen is geen omgevingsvergunning verleend..

geveltekeningen van de verleende omgevingsvergunning



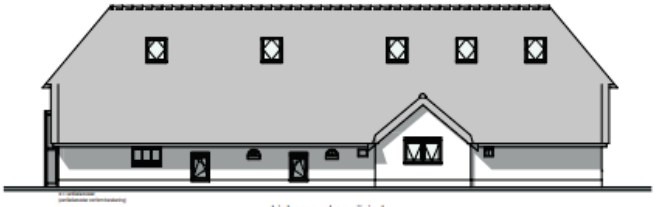
Voorgevel gewijzigd



Rechtergevel gewijzigd



Achtergevel gewijzigd



Linkergevel gewijzigd



voorgevel

rechterzijgevel voorhuis





rechterzijgevel achterhuis

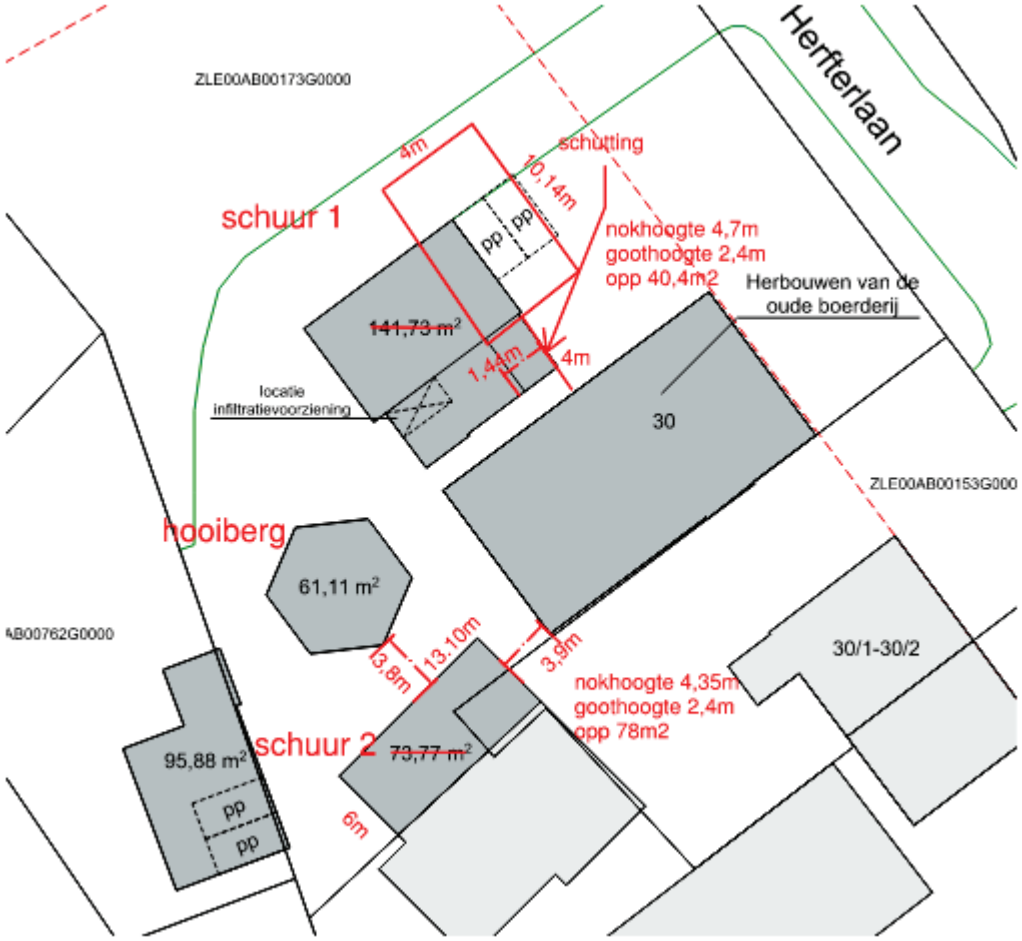


achtergevel





linker zijgevel



Overhandigde documentatie:
(opgevraagde gegevens/ inzicht van gegevens/ beantwoorde vragen van juridisch medewerker)

Onder ambtseed / ambtsbelofte opgemaakt,

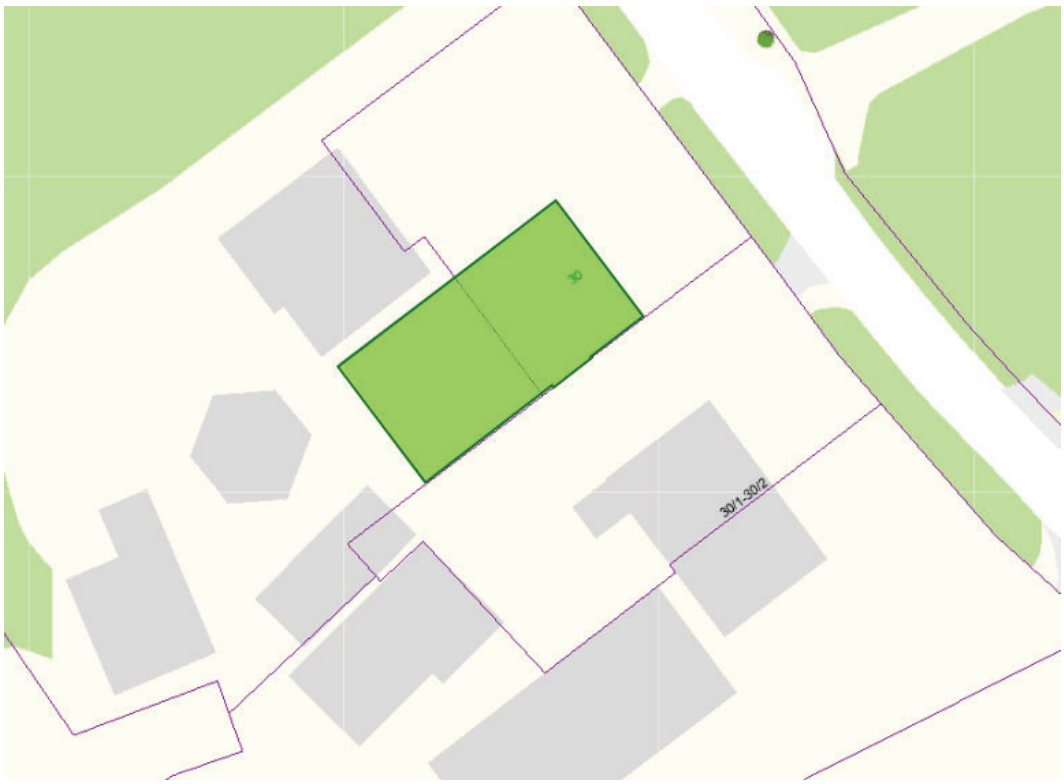
Dagtekening: **Handtekening toezichthouder:**

5.1.2e

9 juni 2023 en 19-06-2023 .

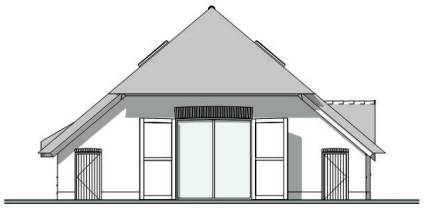
BIJLAGEN

[foto’s, tekeningen, kadastrale kaart e.d.]

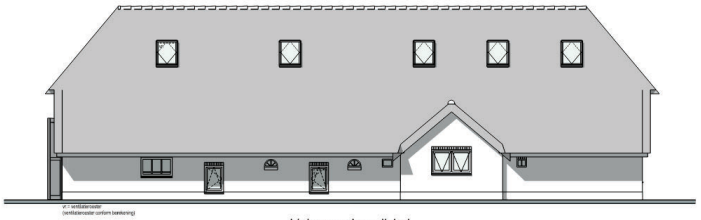





Voorgevel bestaand
Rechtergevel bestaand
Achtergevel bestaand
Linkergevel bestaand
Voorgevel gewijzigd
Rechtergevel gewijzigd
Achtergevel gewijzigd
Linkergevel gewijzigd
Doorsnede A-A bestaand
Doorsnede B-B bestaand
Doorsnede A-A gewijzigd
Doorsnede B-B gewijzigd
N
Begane grond bestaand
1e verdieping bestaand
Begane grond gewijzigd
1e verdieping gewijzigd
BOUWTEKTUUR



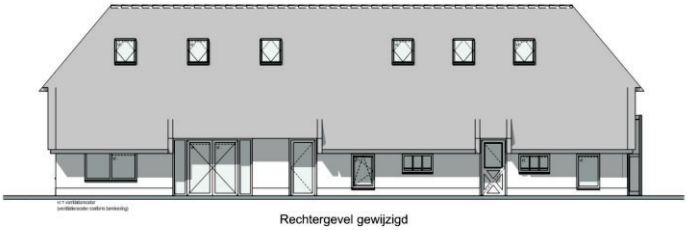
Achtergevel gewijzigd



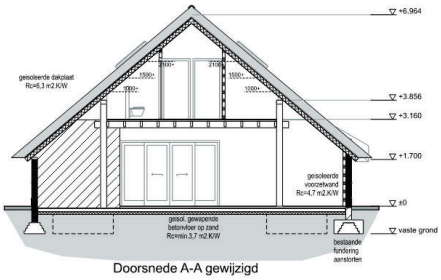
Linkergevel gewijzigd



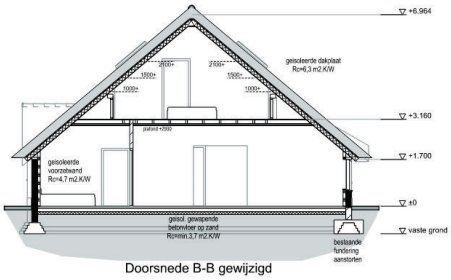
Voorgevel gewijzigd



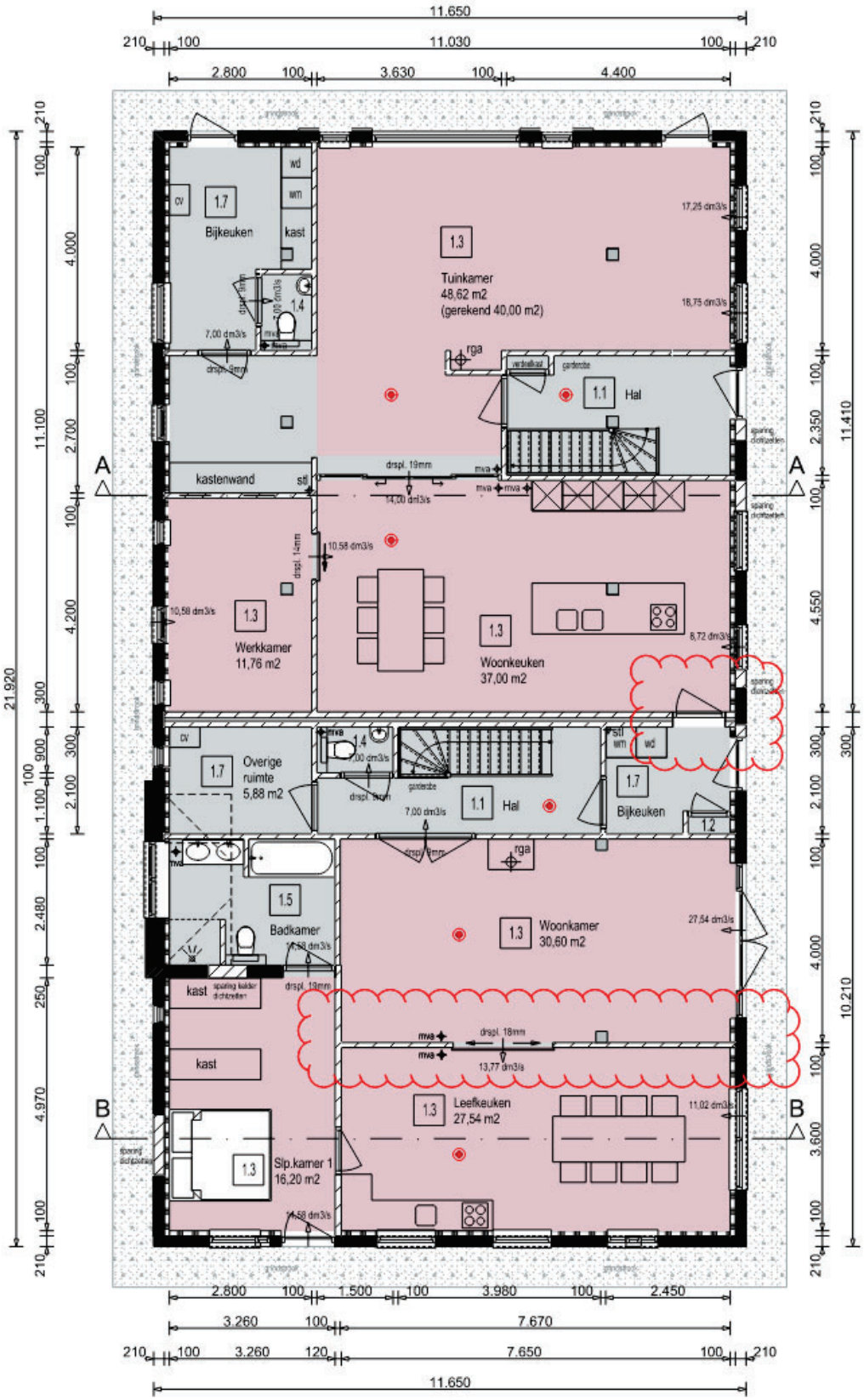
Rechtergevel gewijzigd



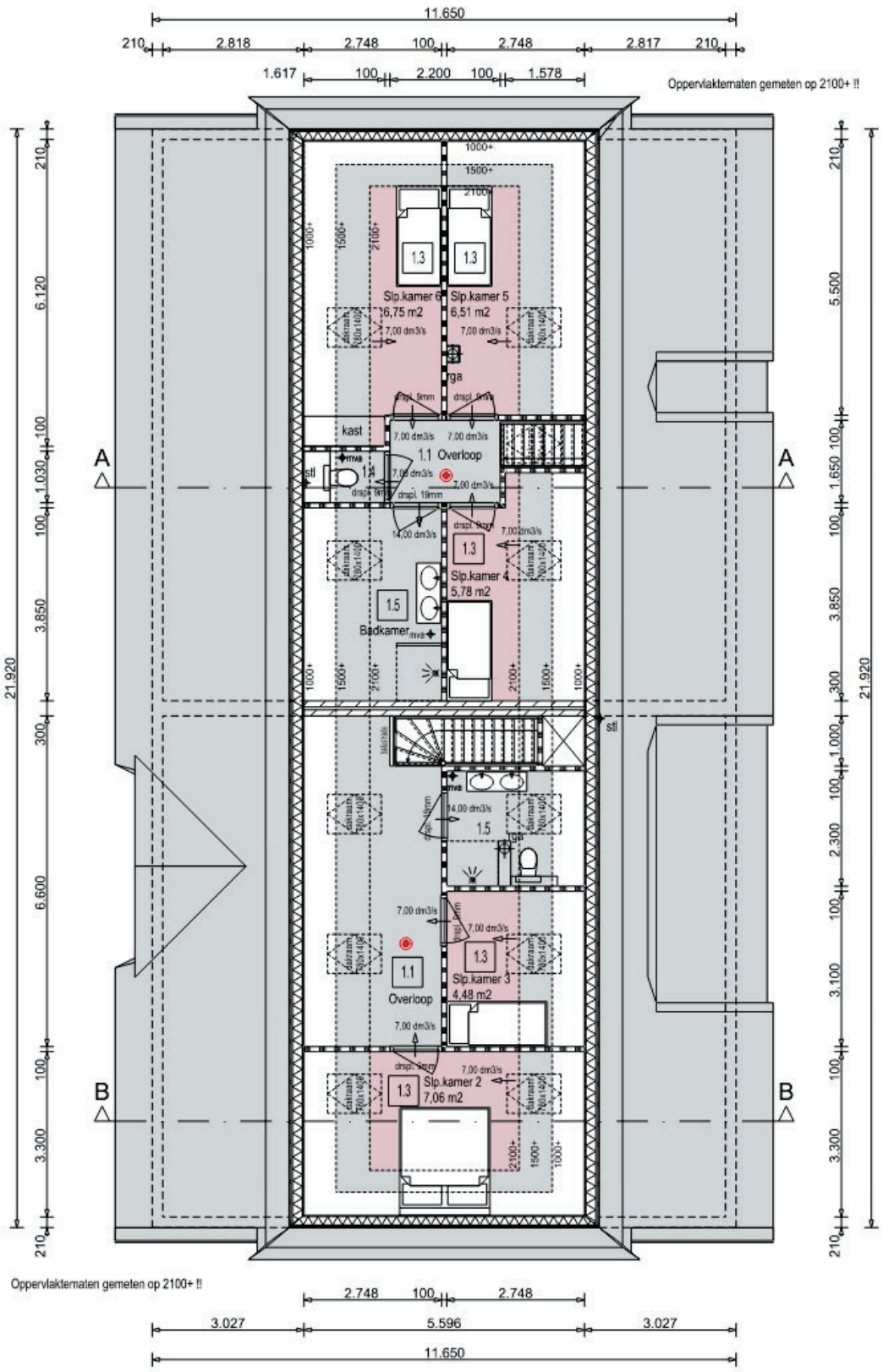
Doorsnede A-A gewijzigd



Doorsnede B-B gewijzigd



Begane grond gewijzigd



1e verdieping gewijzigd

Materiaal / kleurenrenvooi:

Gevels opgaand:	baksteen (hergebruiken)	rood-bruin (als bestaand)
Trasraam:	cement	grijs
Raamkozijnen:	hout	wit
Ramen:	hout	antraciet
Deurkozijnen:	hout	wit
Deuren:	hout	antraciet
Dakbedekking hellend:	riet	naturel

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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, 13

Het Oversticht

welstands-/monumentencommissie

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zwolle
Afd. Fysieke Leefomgeving, Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 1 december 2021

Ons Kenmerk: R19085-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2351552021
OLO-nummer:
Betreft: herbouwen van de boerderij
Adres: Herfterlaan 30

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het herbouwen van de boerderij is op 29 november 2021 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer R18815-2021.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand aangewezen als cultuurhistorisch waardenvol.

REDENGEVENDE BESCHRIJVING
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur: Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen: Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW 5.1.2e
IBAN 5.1.2e

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria voor monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten van belang:

- *De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.*
- *Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.*
- *Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.*

Beleid

- *Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.*
- *Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.*

BEVINDINGEN De aanvraag betreft de herbouw van de woonboerderij voor de verbouw naar twee zelfstandige wooneenheden. Alleen de voorgevel blijft overeind bij de herbouw.
De voorgestelde wijzigingen betreffen vooral de rechterzijgevel.
Bij de herbouw blijft de oorspronkelijke hoofdvorm van de boerderij behouden en ook de dakbedekking van de kap blijft riet.
De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (met uitzondering van het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).
In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis en worden de twee stalramen voorzien van glas.
Het aantal dakramen gaat van acht bestaande naar vijf meer staande modellen.
In de rechtergevel komen twee opwippers voor de toegang naar beide woningen, een extra raam in het voorhuis en twee stalramen worden vergroot. De gesloten gave kap krijgt hier zes dakramen.
De boerderij blijft in hoofdvorm en uitstraling voldoende in tact om tot een positief advies te komen. Een aanvulling is om ook de bestaande staldeuren in de linkergevel te behouden en openstaand te houden.
De commissie geeft mee om nog naar het aantal dakramen te kijken en de repeterende plaatsing. Hier is met enige aanpassing nog iets minder ingrepen in het dak mogelijk wat meer tegemoet komt aan de benoemde waarde van de gesloten kap. Verder ziet zij nog een gevelsteen tegemoet ter beoordeling.

CONCLUSIE **De commissie concludeert dat het ingediende plan geen monumentale waarden schaadt en tevens niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

Hoogachtend,



5.1.2e, secretaris

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 2
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 10

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 12
Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 12
Artikel 4 Waarde – Archeologie 19
Artikel 5 Waarde – Cultuurhistorie 21

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 23
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 23
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 24
Artikel 8 Algemene procedureregels 26
Artikel 9 Overige regels 27

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 28
Artikel 10 Overgangsrecht 28
Artikel 11 Slotregel 29

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Buitengebied, Herfterlaaan 30 met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP21002-0001 van de gemeente Zwolle;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;

1.5 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.6 agrarisch hulp- en nevenbedrijf bedrijf:
Een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het verlenen van diensten en/of het toeleveren van zaai- en pootgoed, gewasbeschermingsmiddelen en/of andere producten en/of machines aan agrarische bedrijven en hoveniersbedrijven, inclusief de verhuur van machines alsmede het verzorgen van praktijkopleidingen ten behoeve van de agrarische sector en de tuinbouw ;

1.7 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage:
a. indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:
   1. de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;
b. indien het percentage een perceel betreft:
   1. een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een perceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
c. dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het perceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;

1.9 bed & breakfast:
ruimte in of direct bij de hoofdwoning, waar gasten voor een beperkte periode verblijven en het ontbijt wordt geserveerd door de hoofdbewoner en/of leden van zijn gezin;

1.10 bedrijf:
het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.11 bedrijf aan huis:
een dienstverlenend bedrijf of ambachtelijk bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.12 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.14 beroep aan huis:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.15 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
a. de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor beroep aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
b. een daaraan vastgebouwde of er deel van uitmakende woning wordt niet meegeteld;

1.16 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.19 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.20 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.22 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.23 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.25 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 dagrecreatie:
recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode op speciaal daarvoor ingerichte terreinen, zoals een wandelbos, wandelpark, strandbad, vis- en zwemvijvers, speel- en ligweide, speelterrein, kinderspeelplaats, dierenpark, volkstuinen of nutstuinen;

1.27 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder zijn begrepen grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, een tuincentrum en een supermarkt;

1.28 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct gelegen is bij een hoofdgebouw;

1.29 extensieve dagrecreatie:
recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode, waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving;

1.30 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.31 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

1.32 groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.33 groothandelgebonden detailhandel:
detailhandel, welke een geïntegreerd en ondergeschikt deel uitmaakt van een groothandelsbedrijf;

1.34 groothandel in bouw- en bestratingsmaterialen:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen in de vorm van bouw- en bestratingsmaterialen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.35 hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.36 hoofdwoning:
de woning, waar de hoofdbewoner van de woning woont en verblijft;

1.37 horeca:
de bedrijfssector gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie en het verstrekken van nachtverblijf, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.38 horecabedrijf:
een bedrijf, waar ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken worden verstrekt, zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en waarin nachtverblijf wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.39 houtopstand:
bomen, waarvan de omtrek van de stam op 1,30 meter boven het maaiveld gemeten meer dan 30 centimeter bedraagt, en groepen en rijen kleinere bomen en heesters die een min of meer aaneengesloten geheel vormen en een oppervlakte beslaan van niet minder dan 50 m², zoals hagen, houtwallen, broekbosjes, erfbeplantingen en boomgaarden;

1.40 houtteelt:
de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.41 kampeerauto:
een voertuig ingericht voor het dag- en nachtverblijf van personen;

1.42 kampeermiddel:
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,
c. één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.43 kantoor:
een ruimte of complex van ruimten, welke dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder is begrepen congres- en vergaderaccommodatie;

1.44 landschapswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.45 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.46 naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw:
de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw, waar de hoofdtoegang van het hoofdgebouw is gelegen;

1.47 naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak:
de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak, waar de hoofdtoegang van het op dat bouwvlak gelegen hoofdgebouw is gelegen;

1.48 nevenactiviteit:
een vorm van semi- of niet-agrarische bedrijvigheid naast de agrarische hoofdfunctie;

1.49 normaal onderhoud:
werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden;

1.50 nutstuinen:
kleinschalige tuinen zonder bebouwing ten behoeve van buurtbewoners, waarop op biologische wijze getuinierd wordt;

1.51 onderbouw:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,50 meter boven peil is gelegen;

1.52 onderkomen:
een voor dag- en nachtverblijf van personen of dieren geschikte constructie;

1.53 openbaar toegankelijk gebied
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen voor langzaam verkeer;

1.54 openbare nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval;

1.55 opslag:
het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.56 overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.57 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.58 peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
   1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
   1. de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd:
   1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.58 plattelandswoning:
een agrarische bedrijfswoning welke is gelegen binnen een agrarisch bouwblok welke gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf.

1.59 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.60 recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.61 rijbak:
een rijbak ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining;

1.62 ruimtelijke kwaliteit:
de kwaliteit gevormd door de evenwichtige samenhang tussen (openbare) ruimte en gebouwde elementen;

1.63 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden;
onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan:
een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.64 sociale veiligheid:
de mogelijkheid om zich in een omgeving te kunnen bevinden zonder bedreigd te worden of het gevoel te hebben persoonlijk lastig te worden gevallen;

1.65 standplaats:
het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen of diensten, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, waarbij onder een standplaats niet worden verstaan vaste plaatsen op jaarmarkten of markten, vaste plaatsen op evenementen en vaste plaatsen op snuffelmarkten;

1.66 stedenbouwkundig beeld:
het beeld dat wordt opgeroepen door het samengaan van gebouwde elementen, beplantingselementen en onbebouwde ruimten;

1.67 tent:
een in hoofdzaak van textiel of andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor dag- en nachtverblijf dat gemakkelijk is op te bouwen en in te pakken;

1.68 tuincentrum:
een terrein voor detailhandel in tuinplanten en kamerplanten met daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals snijbloemen, droogbloemen, kunststofplanten, plantenbakken, potten en vazen, alsmede voor detailhandel in artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen, zoals tuinmeststoffen, tuingereedschappen, bouwmaterialen voor de tuin, tuinhuisjes, serres, hobbyschuurtjes, tuinmeubelen en tuinverlichting;

1.69 volkstuinen:
een samenhangend geheel van tuinen, waarop als liefhebberij voedings- en siergewassen worden geteeld;

1.70 windturbine:
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding;

1.71 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.72 zolder:
een gedeelte van een gebouw dat door schuine dakschilden is afgedekt en waarvan de borstwering niet hoger is dan 1 meter;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de hoogte van een windmolen:
vanaf het peil tot aan de as van de windmolen;

2.5 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 de vloeroppervlakte van een woning:
binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor wonen;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.10 de horizontale bouwdiepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten buitenwerks en loodrecht vanaf de naar de weg toegekeerde gevel;

2.11 de verticale bouwdiepte van een gebouw:
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.12 de afstand tot de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw:
van enig punt van een bouwwerk tot de naar de weg toegekeerde gevel van dat gebouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits:

a. de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
b. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woning niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden;
c. gebouwen ten behoeve van de onder a genoemde bedrijven;
d. bedrijfswoningen;
e. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - plattelandswoning';
f. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
g. bijbehorende bouwwerken bij een plattelandswoning;

met daaraan ondergeschikt:

h. wegen en paden;
i. parkeervoorzieningen
j. geluidwerende voorzieningen;
k. openbare nutsvoorzieningen;
l. infrastructurele voorzieningen;
m. groenvoorzieningen;
n. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
o. waterhuishoudkundige voorzieningen;
p. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

q. overige bouwwerken

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. de bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. binnen het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd;
c. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van een niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, mag niet meer dan 500 m² bedragen;
d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt geen maximum oppervlakte voor bouwwerken ten behoeve van een niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
e. kassen dienen te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
f. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen;
g. de maatvoering van een bouwwerk dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een bouwwerk	Maximale inhoud in m^3	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m^2
Bedrijfsgebouw	-	6	10	
Bedrijfswoning	600	6	8	
Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen	-	3	5	100

3.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij een plattelandswoning

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. een plattelandswoning dient binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapswaarden – plattelandswoning’ te worden gebouwd;
b. de bijbehorende bouwwerken dienen binnen de specifieke bouwaanduiding - zone bijgebouwen plattelandswoning ‘ te worden gebouwd;
c. de oppervlakte van gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de plattelandswoning mag niet meer dan 360 m² bedragen;
d. het aantal woningen binnen de aanduiding ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – plattelandswoning’ mag niet meer dan het op de verbeelding aangeduide ‘maximum aantal wooneenheden’ bedragen;
e. de goot- en bouwhoogte van een plattelandswoning bedraagt niet meer dan de bestaande maatvoering;
f. de goot- en bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken bedragen maximaal 4,0 en 6,0 meter.

3.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel overig bouwwerk gelden de volgende regels:

a. een hobbymatige rijbak is niet toegestaan;
b. lichtmasten zijn binnen het bouwvlak toegestaan bij een gebruiksgerichte paardenhouderij tot een hoogte van 10 meter;
c. silo's dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
d. windturbines dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
e. de bouwhoogte van een windturbine mag niet meer dan 15 meter bedragen;
f. bouwwerken voor mestopslag en opslag van ruwvoer dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd dan wel ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
g. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
h. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, die niet genoemd zijn onder a tot en met g, mag binnen het bouwvlak niet meer dan 10 meter bedragen;
i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a tot en met g, mag buiten het bouwvlak niet meer dan 5 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

a. het bepaalde in artikel artikel 3 lid 2.1 onder a om toe te staan dat buiten het bouwvlak agrarische bedrijfsgebouwen, zoals schuilstallen, melkstallen en veldschuren worden gebouwd met uitzondering van gebouwen voor mestopslag, mits:
    1. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 100 m² bedraagt;
    2. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 3 meter bedraagt;
    3. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 5 meter bedraagt;
b. het bepaalde in artikel artikel 3 lid 2.1 onder g om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning of een voormalige bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
c. het bepaalde in artikel artikel 3 lid 2.1 onder g om toe te staan dat de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning of een voormalige bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 6 meter;
d. het bepaalde in artikel artikel 3 lid 2.1 onder g om toe te staan dat de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw binnen het bouwvlak wordt vergroot tot niet meer dan 15 meter;
e. het bepaalde in artikel artikel 3 lid 2.1 onder g om toe te staan dat de van een bouwwerk wordt verkleind dan wel dat een bouwwerk wordt voorzien van een plat dak;
f. het bepaalde in artikel artikel 3 lid 2.1 onder g om toe te staan dat de inhoud van een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 750 m³, indien dat in verband met de bedrijfsopvolging noodzakelijk is;
g. het bepaalde in artikel artikel 3 lid 2.3 onder f om toe te staan dat de bouwhoogte van silo's en hooibergen binnen het bouwvlak wordt vergroot tot niet meer dan 14 meter.

3.4.2 Voorwaarden

De in artikel artikel 3 lid 4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de landschapswaarden van de gronden;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van een bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimten ten behoeve van meer dan 1 huishouden na beëindiging van het agrarische bedrijf;
c. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als standplaats voor kampeermiddelen;
d. het gebruik van de gronden ten behoeve van (co)mestvergisting;
e. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van nevenactiviteiten.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

a. Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel artikel 3 lid 5 onder b om het gebruik van een bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimten ten behoeve van 2 huishoudens toe te staan, indien dat in verband met de bedrijfsopvolging noodzakelijk is.
b. Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel artikel 3 lid 5 onder b om een karakteristieke bedrijfswoning van ten minste 1.000 m³ na beëindiging van het agrarisch bedrijf te splitsen in 2 of 3 woningen;
c. Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel artikel 3 lid 5 onder c om kleinschalig kamperen toe te staan voor maximaal 25 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
d. Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel artikel 3 lid 5 onder d, met dien verstande dat (co)mestvergisting alleen is toegestaan, indien daarbij eigen en van maximaal 3 nabij gelegen bedrijven geproduceerde mest wordt verwerkt en eigen of van maximaal 3 nabij gelegen bedrijven afkomstige co-substraten worden toegevoegd en het digestaat (de co-vergiste mest) op de tot de 3 bedrijven behorende gronden wordt gebruikt, met dien verstande dat de vergistingscapaciteit van de vergistingsinstallatie niet meer mag bedragen van 100 ton per dag;
e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel artikel 3 lid 5 onder e om het gebruik toe te staan van

bouwwerken ten behoeve van nevenactiviteiten met een oppervlakte van maximaal 250 m², waarbij uitsluitend ten behoeve van inpandige statische opslag een oppervlakte van maximaal 500 m² kan worden toegestaan en waarbij ten behoeve van detailhandel een oppervlakte van maximaal 100 m² kan worden toegestaan, onder voorwaarde dat:

1. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
2. de landschappelijke kenmerken niet worden aangetast;
3. de bestaande infrastructuur berekend is op de nevenactiviteit;
4. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
5. de nevenactiviteit inpandig wordt uitgeoefend;
6. er geen buitenopslag plaatsvindt;
7. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
8. de gebouwen en het erf hun agrarische uitstraling behouden en waar mogelijk wordt versterkt.

3.6.2 Voorwaarden

De in artikel artikel 3 lid 6.1 onder a tot en met d genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de landschapswaarden van de gronden;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden al dan niet ten behoeve van houtteelt voor zover niet gelegen binnen het bouwvlak;
b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen buiten het bouwvlak met een oppervlakte van meer dan 1.000 m²;
c. het ontgronden, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 1.000 m², zodanig dat er een verschil in hoogte, c.q. verticale diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 0,30 meter;
d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
e. het wijzigen van de grondsamenstelling of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van rijbakken;
f. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen;
g. het aanleggen van ligplaatsen voor schepen.

3.7.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel artikel 3 lid 7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.7.3 Voorwaarden

De in artikel artikel 3 lid 7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Bevoegdheid m.b.t. vergroten van bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' wijzigen in die zin dat de bouwvlakken mogen worden vergroot, mits:

a. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan 1,5 ha;
b. de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
c. de grens van het bouwvlak met niet meer dan 75 meter mag worden verlegd;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het stedenbouwkundig beeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de parkeergelegenheid;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de milieusituatie;
    7. de landschapswaarden van de gronden;
    8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.8.2 Bevoegdheid m.b.t. wijziging bestemming in 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' wijzigen in die zin dat bouwvlakken worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden - LandschapAgrarisch met waarden - Landschap' zonder bouwvlak, indien tot opheffing van het agrarisch bedrijf is overgegaan, mits:

a. de karakteristiek van de bebouwing en de complexiteit van het voormalige boerenerf, alsmede de landschappelijke kenmerken van percelering en beplanting niet worden aangetast;
b. waar mogelijk overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij echter tot een totale maximum oppervlakte van 250 m² aan bestaande landschapsontsierende bijbehorende bouwwerken 1:1 mag worden vervangen door nieuwe bijbehorende bouwwerken;
c. de verkeersaantrekking in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks toeneemt;
d. de infrastructuur niet verzwaard wordt;
e. de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
f. een bedrijfswoning gehandhaafd blijft;
g. het aantal woningen niet toeneemt;
h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de woonsituatie;
2. de verkeersveiligheid;
3. de parkeergelegenheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de milieusituatie;
6. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Waarde – Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
b. het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord:

a. indien dat noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag wordt van de aanvrager van een omgevingsvergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg verlangd om een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.2 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of 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 m².

4.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel artikel 4 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Voorwaarden

De in artikel artikel 4 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de archeologische monumentenzorg op grond waarvan de volgende regels van toepassing zijn:

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 5 Waarde – Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen

5.2 Bouwregels

Op of in de als 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden is het niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied en aan bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het openbaar toegankelijk gebied, tenzij er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden voor wat betreft:

a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
b. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
c. eenheid in verschijningsvorm;
d. bebouwingstypologie;
e. massa en vorm;
f. dakvorm en –richting en –helling;
g. gevelkarakteristiek;
h. rooilijnen;
i. historische materialisering en detaillering.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor naar het oordeel van het bevoegd gezag niet in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verven of op een andere wijze bewerken van een gevel van een bouwwerk, voor zover dit zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied;
b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
c. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder c met een oppervlakte van meer dan 10 m².
e. het wijzigen van de (historische) aanleg van een park of tuin.

5.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. het gevolg zijn van de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning voor een andere activiteit;
d. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend.

5.4.3 Voorwaarden

De in artikel 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van de gronden zoals verbeeld en beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijking van het algemeen geldende gebruiksverbod van artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan in dit plan of in een wijzigingsplan of uitwerkingsplan afgeweken worden van:

a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
b. de bestemmingsregels om toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, om toe te staan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder d en e om toe te staan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuizen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
h. de bestemmingsregels ten behoeve van het innemen of hebben van een standplaats, tenzij:
    1. de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
    2. als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt;
i. de bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:

1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf aanwezig is.

7.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 7.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

a. Het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken wordt gedurende 2 weken ter inzage gelegd in het informatiecentrum in het stadskantoor van de gemeente Zwolle waarbij de stukken door een ieder kunnen worden geraadpleegd en voor een ieder digitaal kunnen worden opgevraagd;
b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van tevoren langs elektronische weg bekend in het Gemeenteblad dat tevens bereikbaar is via de website van de gemeente Zwolle en op www.overheid.nl;
c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
d. Gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders langs elektronische weg of schriftelijk hun zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp van het besluit.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.
b. De onder a. bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

9.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd, dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.

9.3 Afwijken van de overige regels

9.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1 en 9.2:

a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
b. voor zover door een maatregel geen of minder dan de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte noodzakelijk is;
c. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

9.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 9.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

A. Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte niet wordt vergoot;
   b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B. Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Herfterlaan 30.

Buitengebied, Herfterlaan 30

Concept

nr. NL.IMRO.0193BP21002-0001

Afdeling Ruimtelijke Planvorming
Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Opdrachtgever

Opdrachtnemer

Publicatieversie: NL.IMRO.0193BP21002-0001

Datum: Mei 2021

Inhoudsopgave

..... 1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 5
1.3 Geldend planologisch kader 6

2 HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER 8
2.1 Inleiding 8
2.2 Ruimtelijk beleid 8
2.2.1 Rijksbeleid 8
2.2.2 Provinciaal beleid 9
2.2.3 Gemeentelijk beleid 18
2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid 19
2.4 Waterbeleid 21
2.5 Volkshuisvestingsbeleid 23
2.6 Economisch beleid 24
2.7 Milieubeleid 24

3 HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 26
3.1 Stedenbouw 26
3.1.1 Huidige situatie 26
3.1.2 Nieuwe situatie 27
3.1.3 Landschappelijke inpassing 34
3.2 Archeologie 35
3.3 Cultuurhistorie 35
3.4 Verkeer 36
3.4.1 Huidige situatie 36
3.4.2 Uitgangspunten bestemmingsplan 37
3.5 Natuur 38
3.5.1 Gebiedsbescherming 38
3.5.2 Soortenbescherming 40
3.5.3 Stikstofdepositie 41
3.6 Water 42
3.7 Wonen 42
3.7.1 Huidige situatie 42
3.7.2 Milieu 42
3.7.3 M.e.r.-beoordeling 42
3.7.4 Geluid 44
3.7.5 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer) 45
3.7.6 Trillingen 47
3.7.7 Luchtkwaliteit 48
3.7.8 Bodemkwaliteit 48
3.7.9 Verzuring 48
3.7.10 Externe veiligheid 49
3.7.11 Afval 49

4 HOOFDSTUK 4 JURIDISCHE ASPECTEN 50
4.1 Inleiding 50
4.2 Handboek 52

5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 53

5.1 Economische uitvoerbaarheid 53
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 53
5.2.1 Overleg met de buurt 53
5.2.2 Uitkomsten overleg 53
5.2.3 Uitkomst ter inzage ligging 54

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een gewenst bouwinitiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming van een (voormalige) bedrijfswoning van een actief agrarisch bedrijf (melkveehouderij) naar een plattelandswoning ter plaatse van het perceel Herfterlaan te Zwolle. De plattelandswoning wordt daarbij planologisch gezien ook geschikt gemaakt voor dubbele bewoning.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel vanuit de lucht, gevolgd door een foto van de woning Herfterlaan 30 vanaf de straat. De te herbestemmen nu nog agrarische bedrijfswoning is binnen het oranje kader weergegeven.



Binnen het blauwe kader is het gebouw zichtbaar dat de overgebleven bedrijfswoning is. Deze woning, bekend onder het adres Herfterlaan 30/1 en 30/2 wordt ook dubbel bewoond. Voor de vergunningverlening van deze dubbele bewoningssituatie van het

adres Herfterlaan 30/1 en 30/2 is destijds ook overleg gevoerd met de provincie en is hier vergunning voor verleend.



Het is de bedoeling dat de aanwezige boerderij (bouwjaar 1880) gaat worden herbestemd naar een woonboerderij en deze te renoveren / verbouwen tot twee wooneenheden. Gezien de ligging binnen het agrarische bedrijfsperceel is het de bedoeling deze boerderij daarbij te gaan bestemmen als plattelandswoning.

Een plattelandswoning is als volgt gedefinieerd. *Een agrarische bedrijfswoning welke is gelegen binnen een agrarisch bouwblok welke gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf.*

Verder worden enkele (vervallen) bijgebouwen gesloopt en waar nodig wordt omliggend grijs en groen verwijderd. De daaruit voortvloeiende ingrepen zijn het renoveren / verbouwen van de boerderij, amoveren van opstallen, waar nodig verwijderen omliggend grijs en groen en vlak trekken van de gronden. Op deze wijze wordt het terrein meer ingericht als een woonerf. Door het hoofdgebouw ook te bestemmen als plattelandswoning kan deze worden gebruikt als reguliere woning zonder dat deze milieugevoelig is voor het agrarisch bedrijf waar het voorheen een bedrijfswoning van was.

1.2 Plangebied

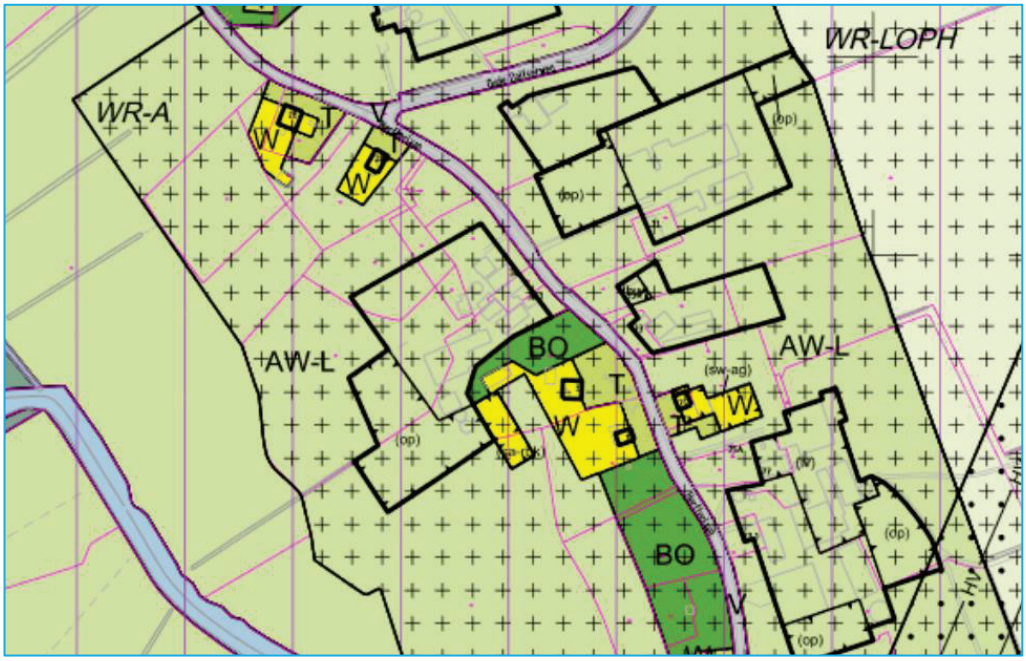
De bedrijfslocatie aan de Herfterlaan 30 maakt onderdeel uit van een actief agrarisch bedrijf (een melkveehouderij). Het plangebied aan de Herfterlaan 30 te Zwolle bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Zwolle. De meest nabijgelegen plaats betreft Herfte, deze bevindt zich ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 600 meter. Ten opzichte van de stad Zwolle bevindt het perceel zich op een afstand van hemelsbreed circa 1,8 kilometer ten oosten van het bedrijventerrein De Marslanden.

1.3 Geldend planologisch kader

Voor het plangebied geldt dat er sprake is van de ligging binnen de “Beheersverordening Herfte, Wijthmen” en van het voorontwerp-bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”.

A. Beheersverordening Herfte, Wijthmen”.

Op grond van deze beheersverordening is het perceel bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (bestemming Agrarisch met waarden – Landschap’ met een bijbehorend agrarisch bouwvlak. De uitsnede van de geldende plankaart behorende bij de genoemde beheersverordening is in onderstaande figuur opgenomen.



Het mogen gebruiken van een voormalige bedrijfswoning naar een reguliere woning in de vorm van een plattelandswoning past niet binnen de geldende bestemming. Zodoende is er een nieuw bestemmingsplan nodig die dit wel mogelijk maakt. Daarbij krijgt de bedrijfswoning Herfterlaan 30 een aanduiding ‘plattelandswoning’ en wordt deze tevens voorzien van een maatvoeringsaanduiding die de woning geschikt maakt voor dubbele bewoning. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

B. Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie.

Op basis van genoemd voorontwerp-bestemmingsplan kent het perceel een ‘overige zone – buitengebied Herfte, Wijthmen’. Dit voorontwerp-bestemmingsplan heeft te maken met cultuurhistorie. Op 1 juli 2015 is artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Binnen een aantal bestemmingsplannen wordt nog geen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden door een beschermende regeling voor cultuurhistorisch waardevolle objecten op te nemen. Ondertussen is al een aantal cultuurhistorisch zeer waardevolle panden gesloopt omdat de beschermende bepalingen geen mogelijkheid boden om sloop tegen te gaan. Ook

was er geen beschermende regeling voor de bovengrondse archeologie, de bouwhistorie, opgenomen.

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de bouw-en cultuurhistorie op een eenduidige manier voor het hele Zwolse grondgebied te borgen en de bouw- en cultuurhistorisch waardevolle panden een betere bescherming te geven.
Vanuit dit voorontwerp-bestemmingsplan is de woning Herfterlaan 30 aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol object. Onderstaand de 'beschrijving' ervan vanuit het voorontwerp-bestemmingsplan.

Cultuurhistorisch waardevol pand Adres:Herfterlaan 30 8026RB Zwolle
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap
Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur
Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen
Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volume s zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

Voor nummer 30 is een Waarde – Cultuurhistorie opgenomen op de verbeelding en zijn er regels voor opgenomen. Op die wijze wordt zorggedragen voor voldoende bescherming va het cultuurhistorisch erfgoed.

2 Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In het plangebied wordt de juridisch-planologische basis gegeven voor een herontwikkeling van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 Rijksbeleid

2.2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Zwolle is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.
Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie ;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken ;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Realiseren opgaven
In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel vanuit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI. Door het toekennen van een aanduiding 'plattelandswoning' is er sprake van een op de toekomst gerichte herontwikkeling van het landelijk gebied. Verpaupering van de oude boerderij wordt voorkomen en het agrarisch bedrijf wordt niet gehinderd in haar bedrijfsvoering.

2.2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

2.2.1.3 Stedelijke ontwikkeling

Van een stedelijke ontwikkeling is sprake indien er meer dan 12 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is niet ladderplichtig immers er wordt niet voorzien in het realiseren van 12 of meer nieuwe woningen.

2.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel van 1 mei 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieus betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

<u>Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel</u>
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:
- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

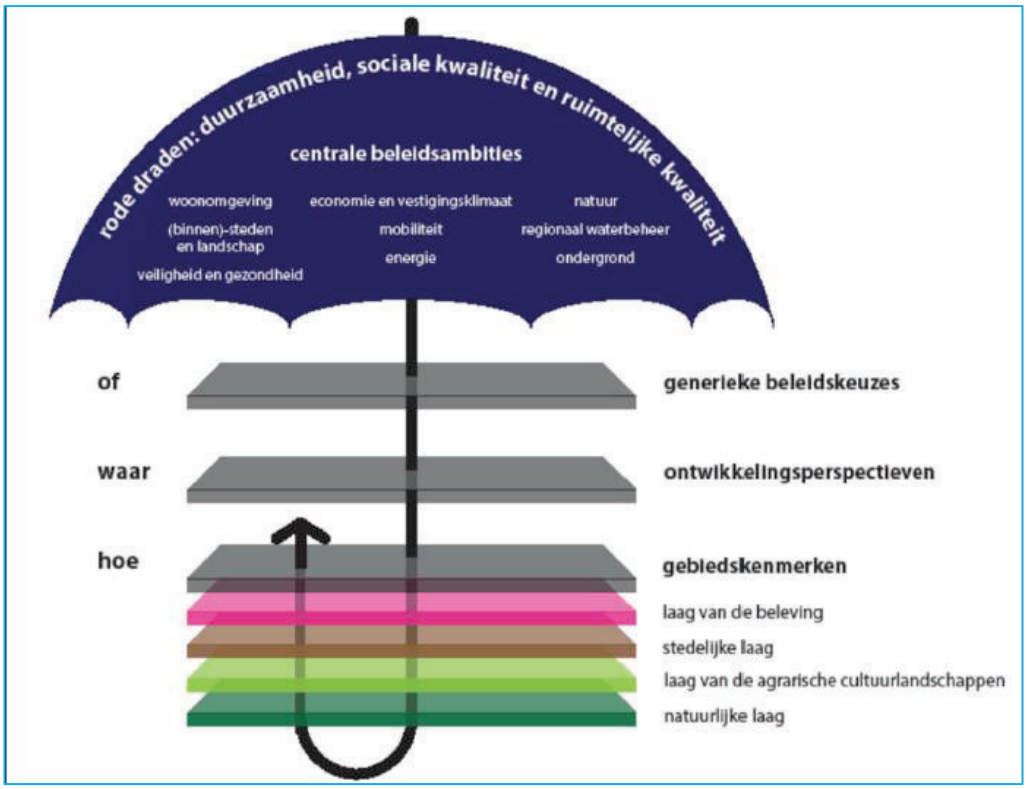
Generieke beleidskeuzes
Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

<u>Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017</u>
Indien het initiatief, de toekenning van een bestemming Bedrijf met specifieke aanduiding 'transportbedrijf', wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes
Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Zo dienen gemeenten in het kader van woningbouw- en bedrijven terreinontwikkeling afspraken te maken met buurgemeenten. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond, landbouwontwikkelingsgebieden voor de intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000- gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones.

In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op het wijzigen van de voormalige bedrijfswoning Herfterlaan 30 naar een plattelandswoning, zodat deze door derden kan worden bewoond zonder een belemmering te gaan vormen voor het bestaande en nog actieve agrarische bedrijf. Er wordt niet voorzien in een toename van bebouwing of ruimtegebruik. Bestaande en vervallen gebouwtjes worden verwijderd en vervangen door nieuwe bijgebouwen die que uiterlijke verschijningsvorm refereren naar de te slopen gebouwtjes. Het agrarische karakter blijft intact.

Ontwikkelingsperspectieven
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke

omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

1. de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
2. agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap;
3. wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap.

De locatie is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'.



"Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap"
Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied.

Binnen het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap" kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Het verzoek past binnen het ontwikkelperspectief. Door de voormalige bedrijfswoning aan te duiden als plattelandswoning blijft het agrarisch bedrijf in harmonie met de

plattelandswoning voortbestaan en vormt de plattelandswoning geen milieugevoelig object voor het bedrijf.

"Stads- en dorpsrandgebieden"
In de Stedelijke Omgeving vind je enkele bijzondere gebiedscondities die specifieke kansen met zich meebrengen. Denk aan kenniscentra, stadsassen en stationsgebieden, maar ook aan stads- en dorpsrandgebieden.

De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel.

Als er naast de inmiddels geplande woon- en werklocaties nog behoefte ontstaat, kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren én om de functie als ‘uitloop’-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

Toetsing aan het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'
De locatie ligt in het kleinschalige mixlandschap en in de stads- en dorpsrandzone. De beoogde ontwikkeling van bedrijfswoning naar plattelandswoning wordt als passend gezien in het mixlandschap en de stads- en dorpsrand. Verder wordt door het opruimen van verouderde bebouwing een kwaliteitsverbetering op het erf van de plattelandswoning nagestreefd en bereikt. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat er geen sprake is van een directe belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven en woningen van derden. Het initiatief is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

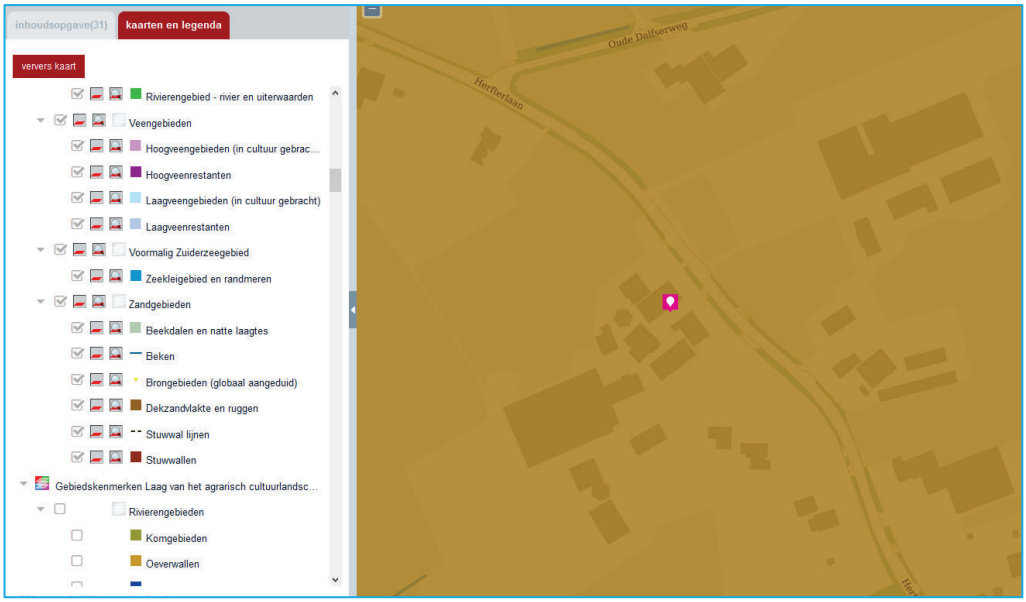
Gebiedskenmerken
De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken onderscheiden we in vier lagen:
1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving

Hierna wordt ingegaan op de diverse lagen en de relatie met voorliggend bestemmingsplan.

2.2.2.1 *De natuurlijke laag*

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart 'natuurlijke laag' geldt het volgende. Er is sprake van de laag 'dekzandvlakte en ruggen'.



De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

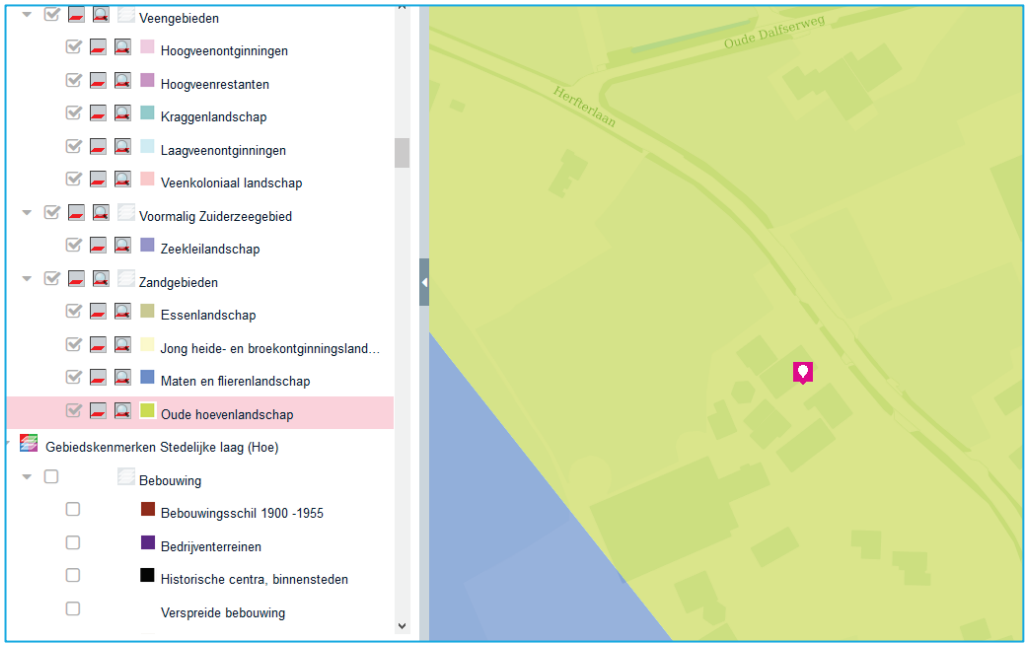
In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'
Het voorgenomen bouwplan heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren. De herbestemming van de bedrijfswoning naar plattelandswoning vindt plaats binnen de bestaande contouren van het agrarisch bedrijfsperceel en het terrein wordt qua overbodige gebouwtjes

opgeknapt. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'.

2.2.2.2 *Laag van het agrarisch cultuurlandschap*

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.



Ten aanzien van deze kaartlaag is sprake van het Oude hoevenlandschap.

Ambitie
De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie, mits wordt voortgebouwd op kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Binnen deze structuren zijn volop mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Norm
De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richting
Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang van en de karakteristieke verschillen

tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting, de open es(sen), het beekdal, de voormalige heidevelden en aan de mate van openheid en kleinschaligheid.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'
De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het bestaande agrarisch bedrijf. De impact van deze ontwikkeling is als gering te beschouwen en de beoogde ontwikkeling past in deze omgeving.

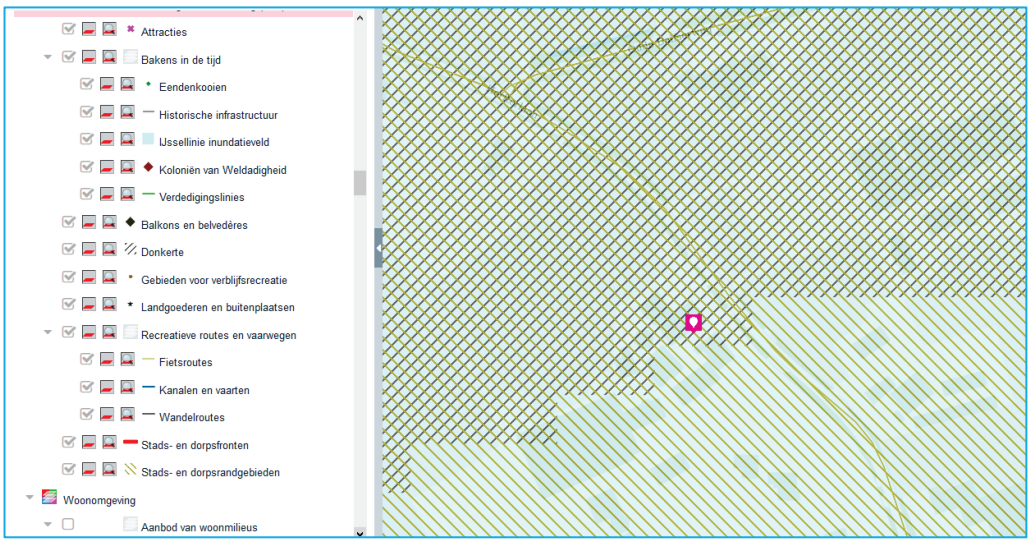
2.2.2.3 *De stedelijke laag*

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

De kaartlaag "stedelijke laag" geeft aan dat er geen sprake is van een 'stedelijke laag'.

2.2.2.4 *Laag van de beleving*

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum voor ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de lust- en leisurelandschappen de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De laag van de beleving voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



In deze kaart valt het gebied in de "IJssellinie inundatieveld" en het 'stads- en dorpsranden' gebied.

IJssellinie inundatieveld
De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op de reeds bestaande agrarische bedrijfslocatie. De impact van de herbestemming is vanuit ruimtelijk oogpunt minimaal te noemen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

2.2.3.1 Structuurplan Zwolle 2020

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft de gemeentelijke visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer. Het Structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. De visie wordt uiteengerafeld in programma's voor de verschillende beleidsterreinen. De globale visies op de toekomstige sociale, economische en ruimtelijke structuur zijn uitgewerkt tot de kern van het structuurplan: de plankaart met een beschrijving in hoofdlijnen van de meest gewenste ontwikkelingen voor de komende vijftien jaar. De plankaart geeft zo een integraal beeld van de beoogde functies van stad en ommeland tot 2020.

Naast het vigerende structuurplan Zwolle 2020, wordt inmiddels hard gewerkt aan het opstellen van een omgevingsvisie ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

Het college heeft inmiddels op 29 juni 2017 deel 1 van de omgevingsvisie “Mijn Zwolle van morgen” vastgesteld. De raad heeft op 30 oktober 2017 ingestemd met deel 1 van de omgevingsvisie. Deel 1 is “slechts” een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader te worden uitgewerkt. Dan kunnen ook keuzes gemaakt worden op gebiedsniveau. Dat betekent dat het Structuurplan 2020 zijn status als structuurvisie, zoals bedoeld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, voor het grootste deel behoudt. Het document kan pas vervallen, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) zal zijn vastgesteld.

In het structuurplan wordt het perceel Herfterlaan 30 aangemerkt als 'gemengd landelijk gebied'.

Het Gemengd landelijk gebied bestaat voornamelijk uit gebieden aan de rand van de stad, en verder uit de hoger gelegen en landschappelijk oude en parkachtig verdichte gebieden rond Zwolle. Het gebied bezit een kenmerkende menging van functies, zoals landbouw, recreatie, wonen, natuur. De grondgebonden landbouwactiviteit bestaat vaak uit enkele grote toekomstgerichte bedrijven, uit een aantal kleinere nevenberoepsbedrijven en uit talrijke percelen van evenzoveel burgers, waar hobbymatig vee wordt gehouden. Vanwege dit versnipperd gebruik is de agrarische structuur vaak slecht, en is het voor de grote bedrijven moeilijk om de noodzakelijke schaalvergroting te realiseren.

Verder is verspreid in het Gemengd landelijk gebied uitbreiding met solitaire nieuwbouw denkbaar, passend in de zogenaamde ‘rood voor rood’ en ‘rood voor groen’ regelingen. Bij ‘rood voor rood’ gaat het om vervanging van gebouwen, die hun functie verliezen, waarvoor een passende functie voor terugkomt, zoals woonbebouwing of andere kleinschalige functies. ‘Rood voor groen’, aangekondigd in de Nota Ruimte, betreft geheel nieuwe bebouwing in het buitengebied. De groene ruimte die verdwijnt voor de nieuwe bebouwing wordt gecompenseerd met extra groenaanleg ter plaatse of elders. Anders gezegd, de verspreide nieuwe bebouwing ‘rood voor groen’ is alleen mogelijke als daadwerkelijk in nieuw groen wordt geïnvesteerd.

Wonen is in dit gebied een belangrijke functie. Hierdoor is de milieutoetsing van bedrijven strenger. Recreatief behoort het gemengd landelijk gebied tot het belangrijkste uitloopgebied van Zwolle. Naast talrijke routes bevinden zich hier de dagrecreatieve centra als de Wijthmenerplas. Natuurwaarden zijn gebonden aan de aanwezige bossen, beken en weteringen en langs akkerranden.

In dit geval gaat het om een ontwikkeling waarbij de bestemming van een agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar die van een plattelandswoning die daarbij geschikt wordt gemaakt voor dubbele bewoning. Deze bedrijfswoning is niet meer nodig voor het bedrijf. Door deze te wijzigen naar een plattelandswoning kan er ‘regulier’ worden gewoond en kan het agrarische bedrijf voortzetten zonder dat deze plattelandswoning het bedrijf hindert. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is in het structuurplan.

2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid
Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet voorzag in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988.
Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit.

Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden

in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Cultuurhistorisch beleid

Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwolse monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Op grond van de Erfgoedverordening Zwolle 2010 is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd (rijks- of gemeentelijk) monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigingen. Ook is het verboden een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Op 1 juli 2015 is artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. De gemeente Zwolle heeft als onderdeel van de hele inventarisatie van haar grondgebied voor dit plangebied inventarisaties van cultuurhistorische waarden laten uitvoeren.

Ten behoeve van het vastleggen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en locaties heeft de gemeente Zwolle het paraplubestemmingsplan ‘Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie’ vastgesteld. Voor het gebied waar de Herfterlaan zijn onderstaande locaties als cultuurhistorisch waardevol aangeduid. Het perceel Herfterlaan 30 staat op deze lijst.

cultuurhistorische quickscan MAB Nijmegen 2013 en inventarisatie Oversticht

Lijst cultuurhistorisch waardevolle objecten en met attentiewaarde Herfte:

- Gooseveldweg 8-8a
- Herfterlaan bij 5
- Herfterlaan 6-8-10
- Herfterlaan 30
- Herfterlaan bij 31-33
- Herfterlaan 60
- Herfterlaan 65
- Herfterlaan 77
- Herfterlaan 79
- Kiekeboslaantje 8
- Kiekeboslaantje 14
- Kiekeboslaantje 16
- Kuyerhuislaan 1-1a

In paragraaf 3.3 is nader ingegaan op welke wijze er rekening is gehouden met de bestaande cultuurhistorie waarden in de plannen voor de plattelandswoning.

Conclusie
Er is geen belemmering vanuit het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Zwolle.

2.4 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid
Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21e eeuw (WB21), die samengaan zijn in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Europese Kaderrichtlijn Water
De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde komt. Oppervlaktewater moet voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van “een goede chemische toestand”. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat “een goede ecologische toestand”. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden

verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en dierensoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Van 2010 tot 2015 is de eerste tranche uitgevoerd. De tweede tranche maatregelen loopt van 2016 tot 2021.

Waterwet
De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia.
Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21e eeuw
De commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gevraag advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:
1. Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
2. Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij “vasthouden, bergen, afvoeren” wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer toch een wateroverschot ontstaat, wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het om een voorkeurvolgorde, waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet
Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en het nieuwe Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het IJsselmeerpeil, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid
Provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn op 1 mei 2017 vastgesteld. De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid
Het algemene beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota "Water raakt!" door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van veel wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid
Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassing aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater vastgelegd in het Gemeentelijke Rioleringsplan 2016-2020. Hier staan ook ontwerprichtlijnen in beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.5 Volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is vastgesteld in de Zwolse woonvisie: 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027', zoals die is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017.

Conclusie
Het plan heeft geen connectie met het beleid ten aanzien van volkshuisvesting omdat er geen nieuwe woonbebouwing mogelijk hoeft worden gemaakt, immers de boerderij staat er al. Wel wordt deze geschikt gemaakt voor dubbele bewoning.

2.6 Economisch beleid

Beroep- en bedrijf aan huis
Beroep en bedrijf aan huis wordt toegestaan.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

2.7 Milieubeleid

Algemeen beleid
De gemeenteraad heeft in 2005 de milieuvisie 'Milieu op scherp' vastgesteld. De milieuvisie geeft de richting aan van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie worden ambities en doelstellingen geformuleerd en worden prioriteiten gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid.

In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd. Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment (anno 2017) is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval, luchtkwaliteit en externe veiligheid beleid vastgesteld. Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie milieukwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

Voor het plangebied worden de verschillende milieuthema's hierna kort beschreven.

Bedrijvigheid en Inwaartse zonering
Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurd onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we enerzijds het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en gevoelige bestemmingen zoals woningen. Anderzijds worden milieugevoelige functies zoals wonen en recreëren beoordeeld. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:
1. Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteit duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Zwolle hanteert bij de uitwerking van het bovenstaande principe de veel gebruikte VNG-handreiking “Bedrijven en Milieuzonering”(2009). Hierin zijn richtafstanden aangegeven

die aangehouden kunnen worden tussen bedrijven c.q. voorzieningen en woningen. In paragraaf 3.7.5 is nader ingegaan op deze milieuzonering voor het plangebied.

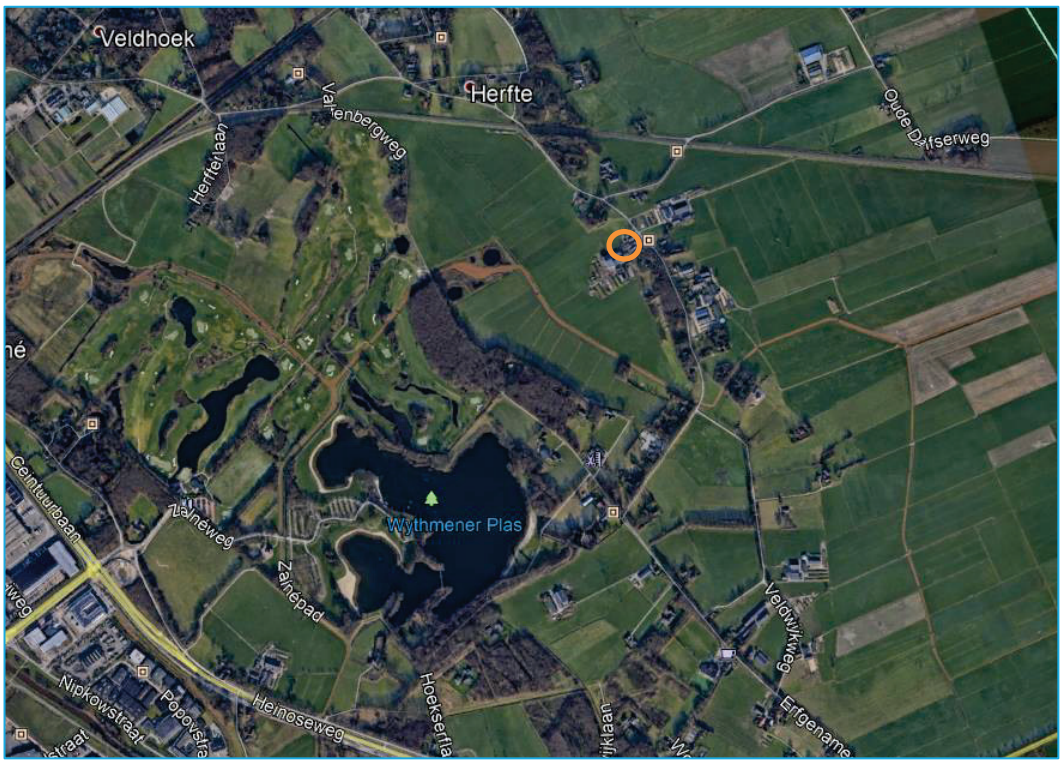
3 Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied omschreven. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

Het plangebied aan de Herfterlaan 30 te Zwolle bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Zwolle. De meest nabijgelegen plaats betreft Herfte, deze bevindt zich ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 600 meter. Ten opzichte van de stad Zwolle bevindt het perceel zich op een afstand van hemelsbreed circa 1,8 kilometer ten oosten van het bedrijventerrein De Marslanden. Op onderstaande foto is de ligging ten opzichte van Herfte en het bedrijventerrein De Marslanden weergegeven.



Het perceel bevindt zich in verder nog de nabijheid van het recreatiegebied van de Wijthmener Plas en een golfterrein.

In de bestaande situatie is sprake van een bestaand agrarisch bedrijf. Op de percelen Herfterlaan 30-1 en 30-2 is sprake van een melkrundveehouderij. Op onderstaande luchtfoto is het bestaande bedrijf in zijn geheel te zien. Op het bedrijf worden in totaliteit 244 stuks vee gehouden. De woning Herfterlaan 30, een boerderij uit 1880, was tot voor kort in gebruik als bedrijfswoning bij het bedrijf. Op de hierna weergegeven foto is de ligging van de woning Herfterlaan 30 weergegeven bij de oranje pijl.



3.1.2 Nieuwe situatie

In de gewenste situatie wordt de bestaande bedrijfswoning in de vorm van de oude boerderij uit 1880 herbestemd naar een plattelandswoning en daarbij geschikt gemaakt voor dubbele bewoning. Door deze te gaan herbestemmen naar een plattelandswoning kan deze woning ‘regulier’ worden bewoond door iemand die geen directe binding heeft met het aanwezige agrarische bedrijf en omgekeerd is de plattelandswoning niet ‘milieugevoelig’ voor het bestaande agrarische bedrijf waar de woning eerst als bedrijfswoning deel van uit heeft gemaakt.

Op de hierna weergegeven figuur zijn de opstallen die behoren bij het perceel Herfterlaan 30 weergegeven in hun bestaande setting en uiterlijke verschijningsvorm Het gaat daarbij om de bestaande boerderij en een viertal bijgebouwen. Deze bijgebouwen worden allen gesloopt. De bestaande boerderij wordt gerenoveerd en gemoderniseerd en geschikt gemaakt voor dubbele bewoning.



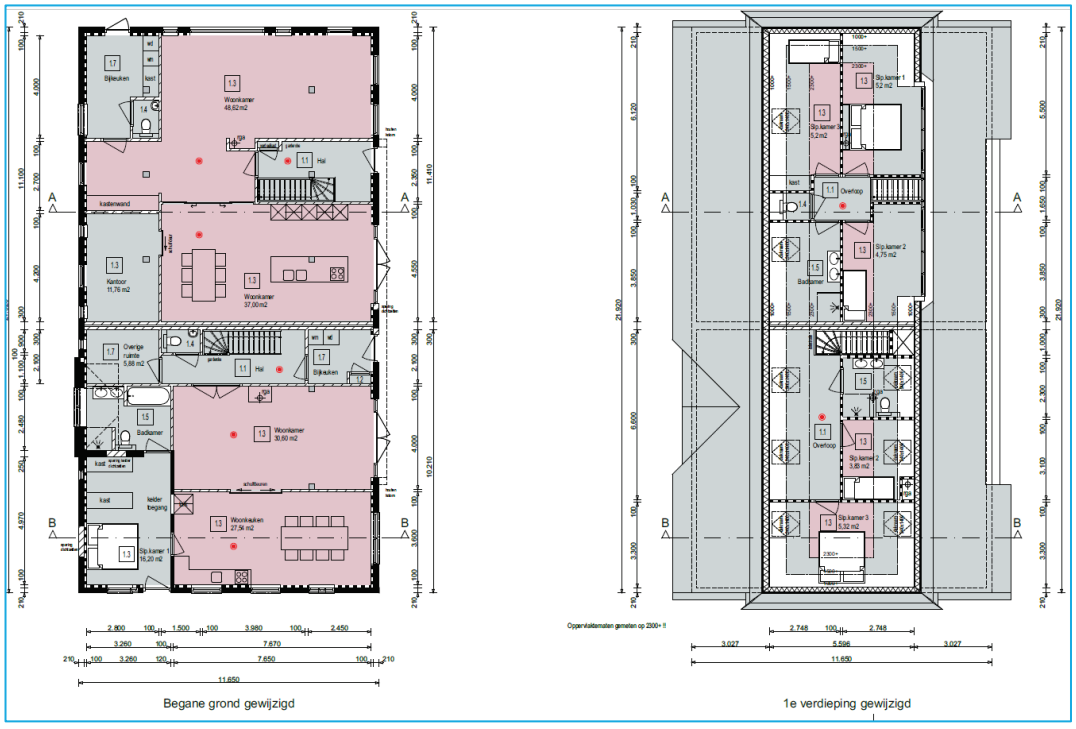
Op de figuur hierna is weergegeven hoe het perceel er na de herontwikkeling uit zal komen te zien met tevens een visualisatie van de nieuwe dan wel gerenoveerde bebouwing.



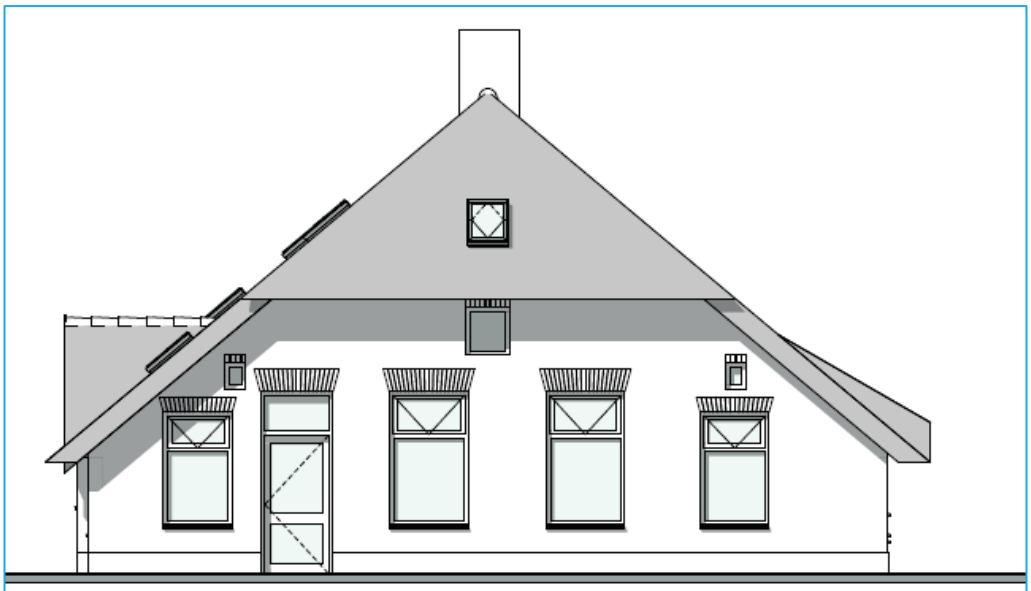
Onderstaand is weergave gedaan van het gewenste bouwplan van de plattelandswoning. Bij de tekeningen die hierna worden weergegeven wordt eerst de bestaande situatie weergegeven gevolgd door de nieuwe situatie na uitvoering van de plannen.



Bestaande plattegrond van de woning



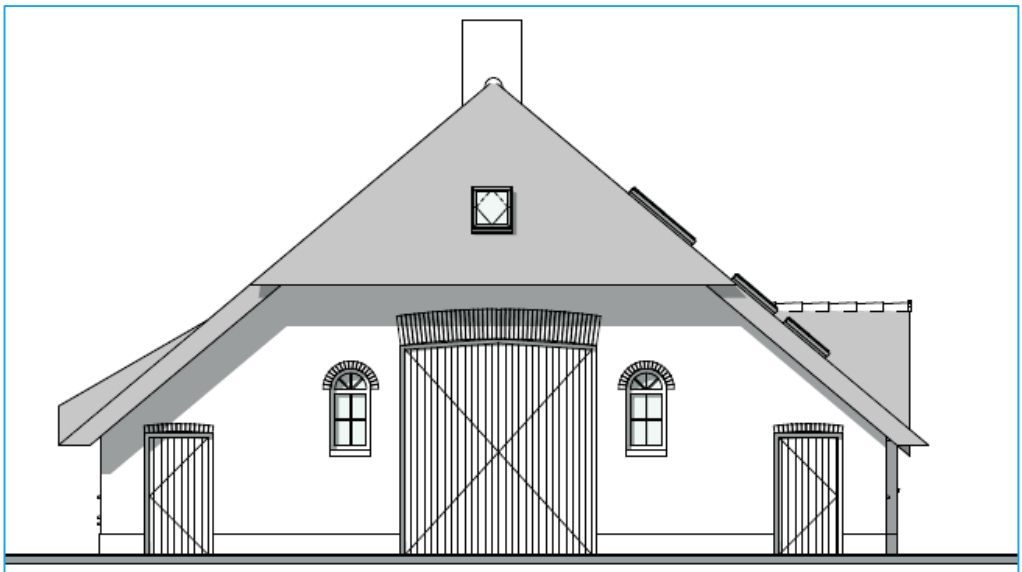
Gewijzigde plattegrond



Voorgevel bestaand



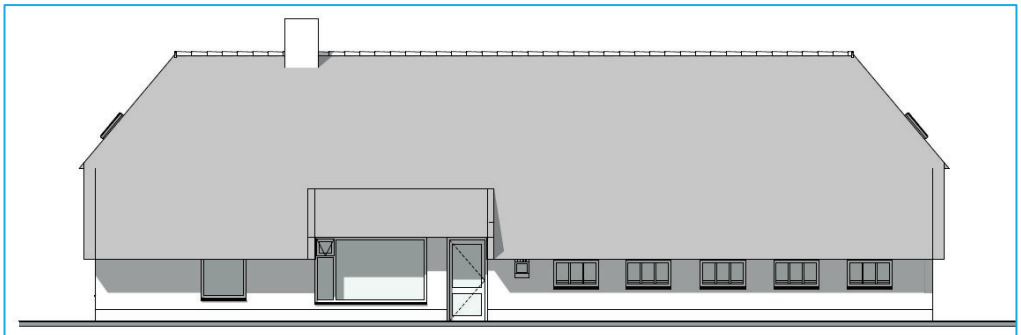
Voorgevel gewijzigd



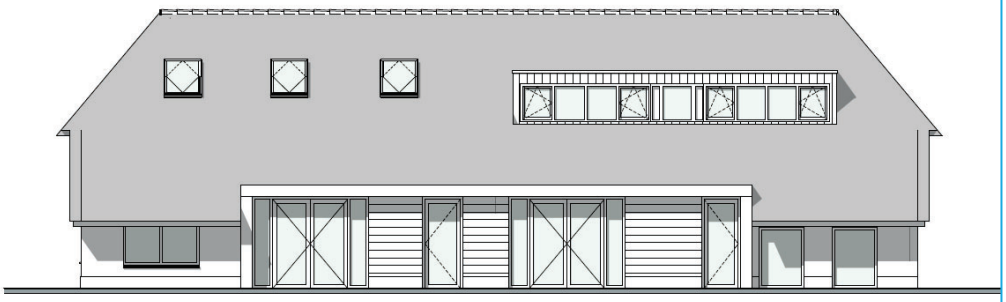
Achtergevel bestaand



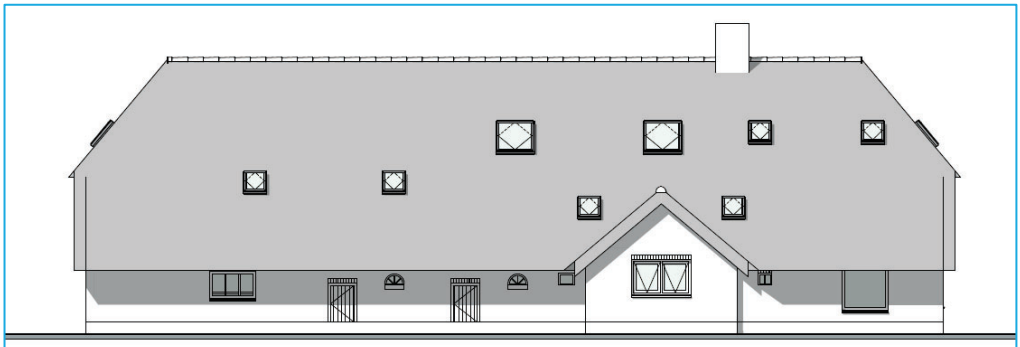
Achtergevel gewijzigd



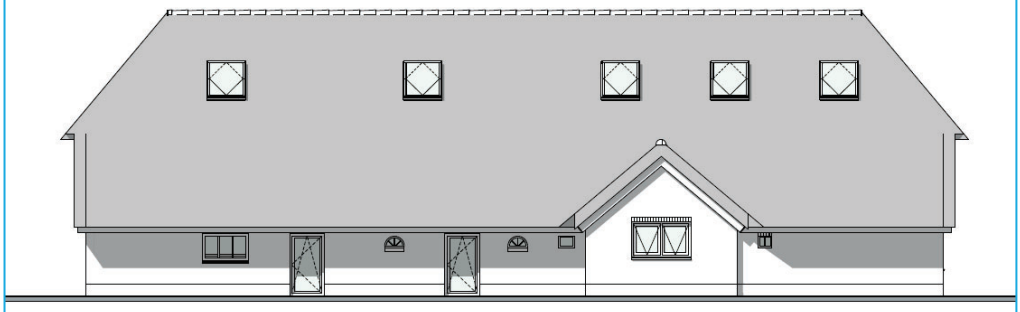
Rechtergevel bestaand



Rechtergevel gewijzigd



Linkergevel bestaand



Linkergevel gewijzigd



Bestaand



Gewijzigd

Goed zichtbaar is geworden is dat de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de boerderij behouden blijft.

3.1.3 Landschappelijke inpassing

De verouderde en minder fraaie bebouwing wordt vervangen door moderne bebouwing met een uitstraling die refereert aan de bebouwing zoals die er stond. Op die wijze blijft het perceel een uitstraling hebben alsof het nog behoort bij het agrarische bedrijf. Daar waar mogelijk wordt groen ingepast op het erf. Op deze wijze ontstaat een verfraaiing van het erf hetgeen kan worden gezien als een verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

3.2 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Ten behoeve van het plan wordt niet voorzien in nieuw ruimtebeslag. Daar waar wordt voorzien in nieuwe functies en gebouwen/gebouwtjes staan momenteel ook al gebouwen.

3.3 Cultuurhistorie

<u>Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro</u>
Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.
Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:
1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Zoals ook reeds verwoord in paragraaf 1.3 en 2.3 is de bestaande woning Herfterlaan 5.1.2e als cultuurhistorisch waardevol aangeduid. Deze woning blijft staan maar wordt wel gerenoveerd en gemoderniseerd waarbij de uiterlijke verschijningsvorm intact blijft.

Onderstaand is de bestaande en nieuwe situatie zichtbaar gemaakt. Het bestaande karakter van de boerderij blijft bestaan. Ook de te realiseren bijgebouwen worden

gebouwd in een stijl die aansluiting vindt bij de nu nog aanwezige gebouwtjes rondom de woning Herfterlaan 30. Het plan is verenigbaar met het onderdeel cultuurhistorie.



Bestaand



Gewijzigd

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

Het bedrijf wordt ontsloten via de Herfterlaan, zo ook de woning Herfterlaan 30. Deze aansluiting op de Herfterlaan blijft bestaan en is toereikend voor het ruimtelijke plan.

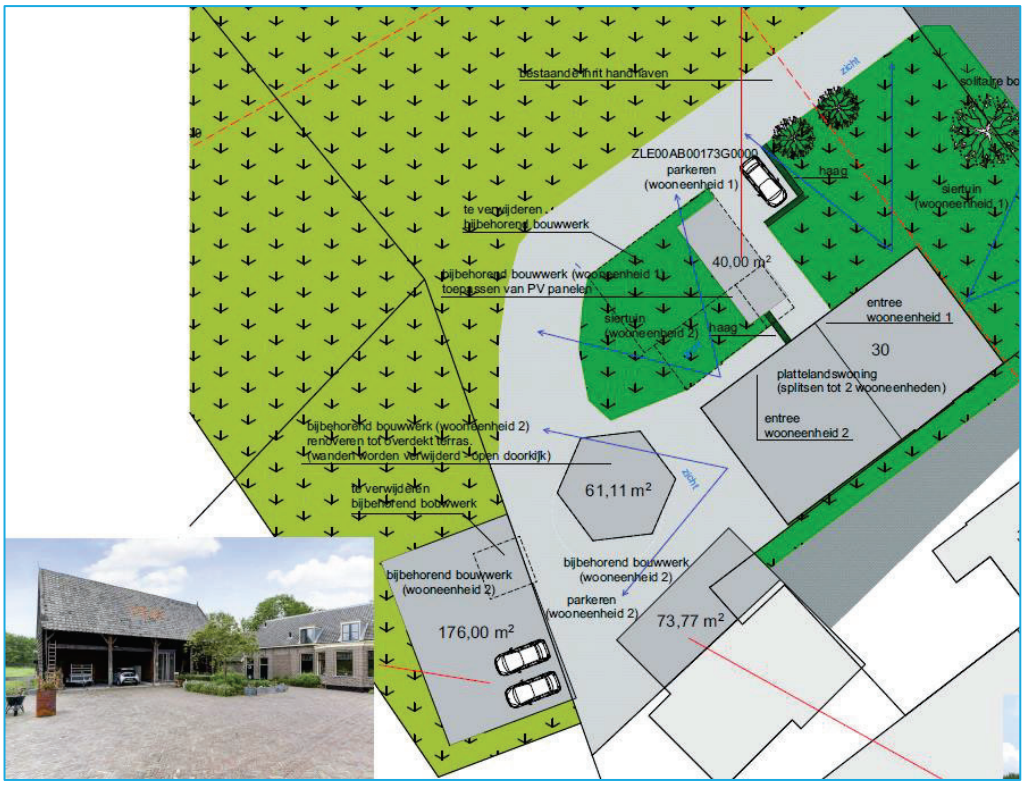


Weergave ontsluiting perceel Herfterlaan 30

3.4.2 *Uitgangspunten bestemmingsplan*

Ontsluiting en parkeren

In de nieuwe situatie blijft de ontsluiting op dezelfde wijze plaatsvinden, hierin treedt geen verandering op. Het parkeren moet op eigen terrein opgelost worden. Binnen het plangebied is ruimte genoeg voor parkeren op eigen terrein. Dit wordt voorzien aan de 'achterkant' van het terrein. Op onderstaande figuur is de ontsluiting op de Herfterlaan en het parkeren zichtbaar gemaakt.



3.5 Natuur

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

3.5.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid.
Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Van belang is om na te gaan of zich in de directe nabijheid van het plangebied waardevolle natuurgebieden bevinden.

3.5.1.1 Natura 2000

Binnen de externe invloedsfeer op een afstand van ca. 1,6 kilometer ten noorden van het plangebied ligt het N2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Op de hierna volgende kaart zijn de N2000 gebieden in het ‘geel’ weergegeven.



Ligging ten opzichte van Natura 2000 (geel weergegeven zijn de Natura 2000 gebieden).

Het N2000 aanwijzingsbesluit is weergegeven in bijlage II van het ecologisch rapport die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Met behulp van de effectenindicator van het Ministerie kan een oriëntatie worden uitgevoerd naar potentiële (significante) negatieve effecten op kwalificerende soorten door bepaalde activiteiten. De effectenindicator geeft informatie over de meest voorkomende storingsfactoren en de gevoeligheid hiervoor van de aangewezen beschermde Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten. In figuur 6 zijn de resultaten van de effectenindicator en daarmee de potentiële optredende storingsfactoren voor het betreffende Natura2000 gebied opgenomen ten aanzien van de activiteit woningbouw. In deze paragraaf wordt verder ingegaan op de eventuele effecten die de geplande ruimtelijke ingrepen kunnen hebben op de kwalificerende Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten van het dichstbijzijnde N2000-gebied.

<u>Effectenbeoordeling potentiële storingsfactoren N2000</u>
Vanwege de aard van de ingrepen en de ligging / terreingesteldheid van het plangebied kunnen de volgende negatieve effecten op kwalificerende N2000 soorten door de storingsindicator opgesomde storingsfactoren worden uitgesloten.

Oppervlakteverlies (1) en versnippering (2) Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitat- en Vogelrichtlijn-soorten niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Vanwege de geplande ingrepen treedt geen oppervlakteverlies of versnippering op omdat het plangebied buiten de N2000 begrenzing ligt.

<u>Verontreiniging</u>
Verontreiniging heeft meestal betrekking op afstroming van water (‘run-off’) met daarin bijvoorbeeld zware metalen, organische stoffen of strooizout. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Door de geplande ingrepen komen geen verhoogde concentraties gebieds-, ecosysteem vreemde stoffen vrij. Er

wordt gewerkt volgens de reguliere wettelijke normen, waardoor negatieve effecten als gevolg van verontreiniging op kwalificerende Habitat- en Vogelricht-lijnsoorten daarom niet aan de orde zijn. Dit aspect wordt derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegenomen.

3.5.1.2 NNN (NatuurNetwerk Nederland)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) NNN bestaat in Overijssel uit een netwerk van natuur- en groen-blauwe landschapselementen, waaronder de Ecologische Hoofstructuur (EHS) en de Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW).
In de ONW gebieden buiten de EHS is ruimte voor economische ontwikkeling, in combinatie met versterking van natuur, landschap en water. In de zone ONW geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen een ‘Ja, mits' principe. De bestaande functies zijn uitgangspunt voor de bestemmingen in dit deelgebied. Het plangebied ligt niet binnen de EHS of ONW begrenzing, zo is onderstaand zichtbaar.



Ligging ten opzichte van NNN

Er is geen afname van EHS of ONW areaal en er wordt niet binnen de EHS of ONW begrenzing gewerkt. De geplande ingrepen veroorzaken daarmee geen negatieve effecten op de samenhang en kwaliteit van de bestaande flora en fauna, natuur-, bos- en landschapselementen en gebieden die aangewezen zijn voor groene en blauwe nieuwe natuur. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS en ONW gebieden, zijn daarmee uitgesloten.

3.5.2 Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan.

De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de W et natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van deze verbodsactiviteiten van toepassing zijn of kunnen zijn. In het kader van de planontwikkeling worden verouderde gebouwen gesloopt. Er is zodoende een ecologische quickscan uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Uit de effectentoetsing Soortbescherming Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten mogelijk zijn op:

- (Broed)vogels.

Er worden door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde ontheffingsplichtige soorten of aanwezige functies.

<u>(Broed)vogels</u>
Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan hiermee rekening gehouden worden door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, globaal wordt de periode half maart tot medio juli aangehouden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat veel vogels meerdere legsels per jaar kunnen hebben. Om te voorkomen dat vogels tot broeden komen binnen het plangebied kunnen, in overleg met een ecoloog, voorbereidende maatregelen worden getroffen om het plangebied ongeschikt te maken.

Zorgplicht en vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden geminimaliseerd door werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november.

3.5.3 Stikstofdepositie

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van een bestaande woning voor dubbele bewoning. De woning moet daarvoor door inpandige verbouwingen geschikt voor worden gemaakt. Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt kortstondig gebruikt gemaakt van machines. Door het verstoken van brandstof stoten die stikstof uit aan de atmosfeer. Deze activiteiten zijn eenmalig en kortdurend.

Het gebruiken en wonen in de woning gaat niet gepaard met uitstoot van stikstof. Het aantal vervoersbewegingen in de gebruiksfase bedraagt circa 7 extra vervoersbewegingen per etmaal ten opzichte van de bestaande situatie.

Vanwege de geringe omvang van het project, de eenmalige uitvoering van het project en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied zal de ontwikkeling niet leiden tot een toename van de stikstofbelasting op dit Natura 2000-gebied.

3.6 Water

Op 11 februari 2021 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Op basis van deze digitale toets geldt dat er geen sprake is van een waterschapsbelang.

Het waterschap gaat akkoord met het plan. Er kan direct doorgegaan worden met de planvorming van het plan en het waterschap verzoekt om onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG
Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Herbestemmen voormalige agrarische bedrijfswoning Herfterlaan 30 naar een plattelandswoning die voor dubbele bewoning geschikt wordt gemaakt.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning waarin gewoond wordt ten dienste van het bedrijf. In de nieuwe situatie gaat de bedrijfswoning als plattelandswoning worden bewoond en geschikt worden gemaakt voor dubbele bewoning. De woonfunctie blijft intact.

3.7.2 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij het toekennen van bestemmingen.

3.7.3 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming

plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:
De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. en lijkt een nadere verantwoording niet nodig te zijn.

3.7.3.1 M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In onderstaande tabelvorm is nog een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren, zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven.

Milieueffect	**Effecten**	**Bijzonderheden**
Archeologie	Geen effecten	De ontwikkeling leidt niet tot nieuwe ruimtelijke en daarmee gepaard gaande bodemverstorende activiteiten. Er is geen onderzoek nodig.
Bodem	Geen effecten	Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig, immers er is sprake van een bestaande verblijfsruimte.

Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van ecologie te verwachten	Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Indien rekening wordt gehouden met de aanbevelingen is het plan uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie bezien.
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Woningen van derden bevinden zich op voldoende afstand, deze worden niet gehinderd vanuit het aspect geluid.
Milieuhinder	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van milieuhinder te verwachten.	De activiteiten van het groothandelsbedrijf bevinden zich op voldoende afstand ten opzichte van andere, niet woonfuncties, er is geen milieuhinder te verwachten.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is via de NIBM-tool als niet nadelig voor de luchtkwaliteit beoordeeld.
Verkeer en vervoer en parkeren	Het project voorziet niet in een significante verkeersaantrekkende werking. Ook het parkeren is inpasbaar.	De ontsluiting richting de weg is goed te noemen. Op eigen terrein is voldoende plaats voor parkeren.
Water	Het plan is verenigbaar met de belangen van het waterschap.	Er is geen sprake van een waterschapsbelang.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn ‘betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten’ in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er **geen significant negatieve milieueffecten** te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen procedure er *geen* m.e.r.-plicht geldt en er dus *geen* milieueffectenrapportage hoeft te worden opgesteld.

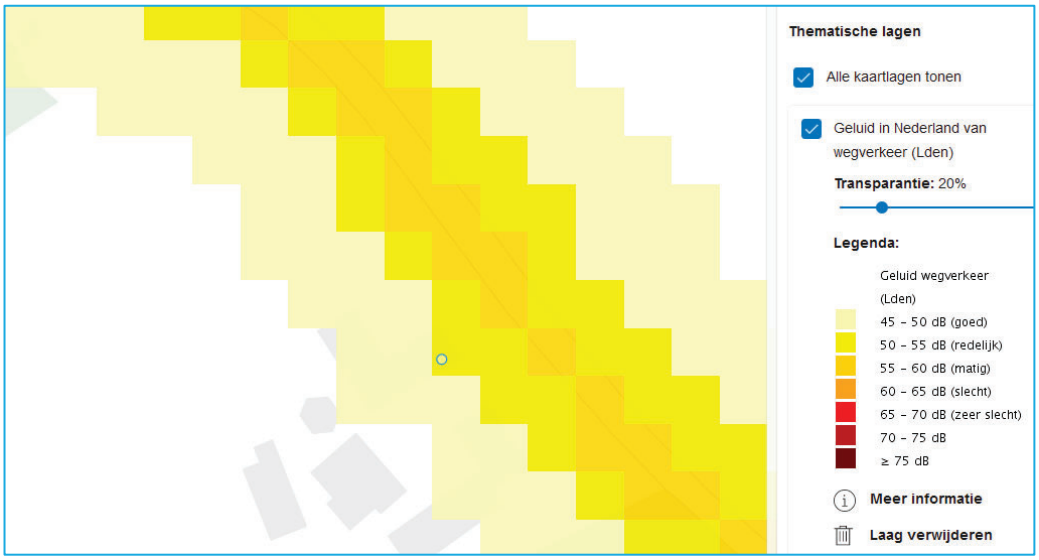
3.7.4 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Wet geluidhinder (wegverkeerslawaai)
Er is reeds sprake van een bestaande bedrijfswoning. Deze is aan te merken als een bestaand geluidsgevoelig object vanuit de Wet geluidhinder bezien. De bestaande

woning blijft bestaan en gaat regulier worden bewoond. is geen akoestisch onderzoek nodig.

Ook blijkt uit de hierna weergegeven kaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving dat ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect ‘wegverkeerslawaai’ gezien.



Industrielawaai
Er is geen sprake van industrielawaai.

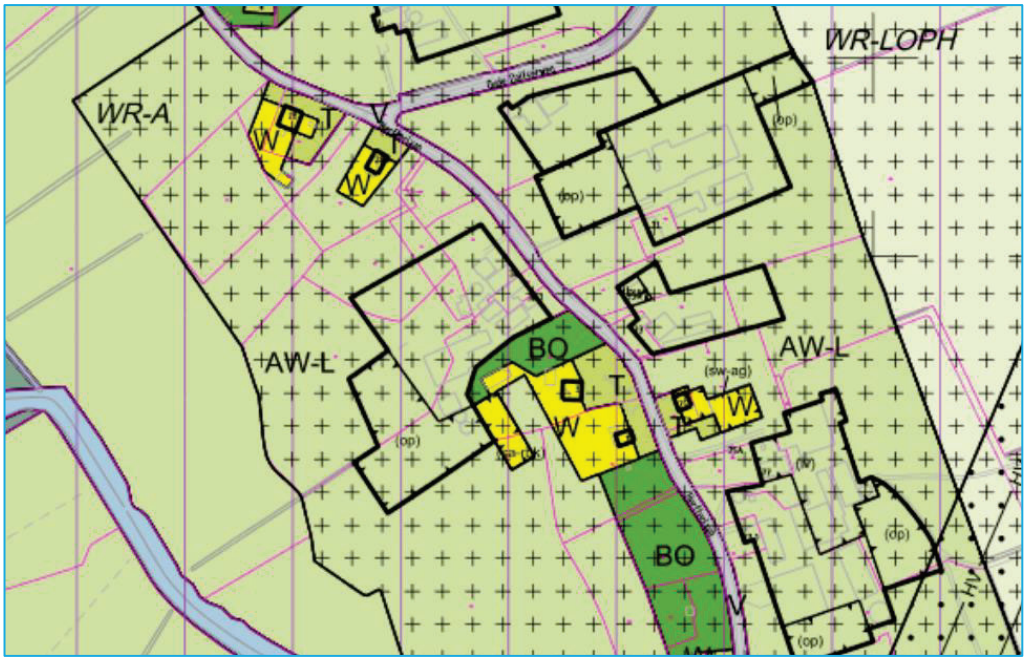
Spoorlawaai
Het plangebied bevindt zich niet binnen een geluidszone van spoorweglawaai.

3.7.5 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

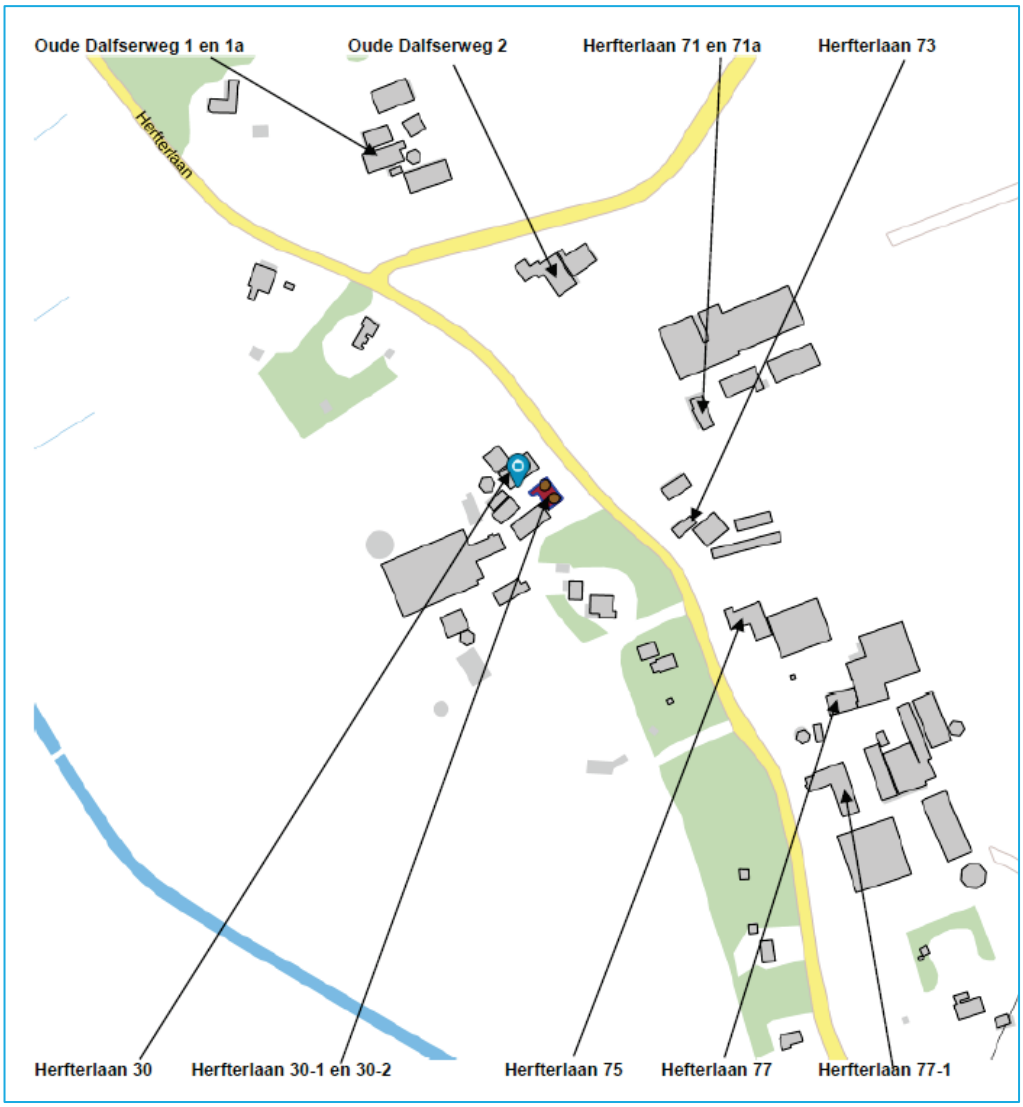
Voor het ‘eigen’ agrarische bedrijf waar de woning voorheen onderdeel van uitmaakte als bedrijfswoning geldt dat de plattelandswoning hiervoor niet als ‘milieugevoelig’ wordt beschouwd. Er gaat zodoende geen wederzijdse hinder uit van het agrarisch bedrijf naar de plattelandswoning en andersom vormt de plattelandswoning geen belemmerende factor voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf.



Naar het noorden toe bevinden zich een tweetal woonbestemmingen. Van wonen naar wonen is geen sprake van wederzijdse milieuhinder.

In de omgeving van de plattelandswoning bevinden zich meerdere veehouderijen. Dit zijn:
- 5.1.2e (melkrundveehouderij);
- 5.1.2e (melkrundveehouderij)
- 5.1.2e (rundveehouderij)
- 5.1.2e (melkrundveehouderij)
- 5.1.2e (melkrundveehouderij)
- 5.1.2e (melkrundveehouderij)

Op de adressen 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e wordt, hoewel zij wel een agrarische bestemming hebben, geen vee (meer) gehouden. Hierna is de ligging van de locaties te zien.



In de bestaande situatie is de woning nog in gebruik als bedrijfswoning. Als bedrijfswoning is deze woning niet milieugevoelig voor he eigen bedrijf, maar wel milieugevoelig voor rondom gelegen (agrarische bedrijven). Als plattelandswoning blijft de woning eveneens milieugevoelig voor rondom gelegen bedrijven. Ten opzichte van de bestaande situatie wijzigt dat niet. De plattelandswoning leidt niet tot meer hinder voor de omringende bedrijven. Tevens is door adviesbureau Van't Erve Advies nog een motivering opgesteld die aantoont dat de plattelandswoning ook vanuit het milieuaspect 'fijnstof' bezien niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze milieukundige motivering is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.7.6 Trillingen

Het onderdeel trillingen is niet van toepassing, spoorwegen en wegen waarover zwaar vrachtverkeer rijdt liggen op voldoende afstand.

3.7.7 Luchtkwaliteit

3.7.7.1 NSL

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het bouwplan biedt de mogelijkheid tot het kunnen bouwen van extra wooneenheid in de plattelandswoning en is daarmee in vergelijking met genoemd project van 1500 woningen qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet verder nodig.

3.7.8 Bodemkwaliteit

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:
- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er is geen sprake van een nieuw te realiseren verblijfsruimten immers de woning wordt al volledig als verblijfsruimte gebruikt. Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig.

3.7.9 Verzuring

Het onderdeel verzuring is niet van toepassing

3.7.10 Externe veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Er is sprake van een bestaande bedrijfswoning, als gevolg van de wijziging van de bestemming is er slechts sprake van een zeer geringe toename van het groepsrisico, zodat onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

3.7.11 Afval

Ten aanzien van het afvoeren van huishoudelijk afval zal aansluiting worden gezocht bij de reguliere afvalophaaldienst zoals die in de bestaande situatie reeds aanwezig is. Het plan leidt niet tot een grotere afzet van bedrijfs- en huishoudelijk afval.

4 Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied – Herfte, Wijthmen, Herfterlaan 5.1.2e Zwolle' zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:
- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

Artikel 1 : Begrippen
Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd.

Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitsel geeft.

Artikel 2 : Verwijzing
Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Artikel 3 : Agrarisch met waarden – Landschapswaarden
Deze bestemming is opgenomen op de gronden waarvan de beoogde plattelandswoning deel van uitmaakt. De bestaande rechten van het agrarisch bedrijf zijn overgenomen en aangevuld met een regeling die het mogelijk maakt dat de woning Herfterlaan 30 kan worden gebruikt als plattelandswoning en waarbij tevens door middel van een aanduiding is vastgelegd dat deze plattelandswoning voor dubbele bewoning geschikt kan worden gemaakt.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie
Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied;
- Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Erfgoedwet;
- Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningenstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

Artikel 5 : Waarde - Cultuurhistorie
De bebouwing die is gewaardeerd als van hoge cultuurhistorische waarde heeft de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie gekregen. Bij het toepassen van deze regeling wordt beoordeeld of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels
In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene afwijking in de vorm van de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Bij een omgevingsvergunning moet van het gebruiksverbod worden afgeweken, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn.

Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

Artikel 8 Algemene procedureregels
Hierin wordt de standaardprocedure voor de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis beschreven.

Artikel 9 Overige regels
In dit artikel wordt geregeld dat een bouwplan moet voorzien in voldoende ruimte voor parkeren, laden en lossen. Wat voldoende is, wordt op basis van het algemene

parkeerbeleid van de gemeente Zwolle bepaald tijdens de beoordeling van een bouwplan.

Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van het algemene parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht
Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven.

Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het Bro werd aanbevolen.

Artikel 10 Slotregel
Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingsregel van het plan.

4.2 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Algemeen
Indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, in combinatie met een planologische maatregel is afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit brengt met zich mee dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

De kosten in verband met het uitvoeren van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt het risico ten aanzien van de exploitatie van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling te kunnen dragen.

De gemeentelijke kosten in verband met de procedure die moet leiden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer voor rekening van de initiatiefnemer gebracht . In deze anterieure overeenkomst zal ook een planschadeverhaalsbepaling worden opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Ook overige kosten die de gemeente maakt in verband met onderhavige bestemmingsplan worden middels de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer gebracht. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemer.

Conclusie
Het vaststellen van een exploitatieplan door het college van burgemeester en wethouders blijft achterwege, omdat met het aangaan van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn (art 6.12, tweede lid, sub a). Ook is de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

Vanuit de initiatiefnemers is veelvuldig overleg gevoerd met alle directe buren en omwonenden. Op voorhand is een ieder enthousiast over de beoogde plannen.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Rijk
In berichtgeving vanuit het voormalige ministerie van VROM is aangegeven dat slechtst plannen die aantoonbaar van nationaal belang zijn, aan VROM aangeboden dienen te worden. Daarvan is in casu geen sprake.

Provincie
Volgt na vooroverleg.

Waterschap
De watertoets is uitgevoerd en op basis daarvan geldt er geen waterschapsbelang. Het waterschap is akkoord gegaan met het plan.

5.2.3 Uitkomst ter inzage ligging

Het bestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, met ingang van <dd.mm.jjjj> voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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	4, 35, 46, 50

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 6/16/2020 10:36:34 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Situatietekening c.q. sfeerimpressie Herfterlaan 30 te Wijthmen

Beste 5.1.2e,
Wat mij betreft is dit akkoord.

https://www.zwolle.nl/sites/default/files/styles/origineel/public/met_vriendelijke_groet_230x60_0.jpg

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
https://www.zwolle.nl/sites/default/files/styles/origineel/public/telefoon.jpg?itok=6sUsADW0☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 10 juni 2020 17:08
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Situatietekening c.q. sfeerimpressie Herfterlaan 30 te Wijthmen

5.1.2e,

Kunnen we hier zo mee leven?

met vriendelijke groet Zwolle

cid:image004.jpg@01D3F8B1.185B1AC0

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur [mailto:5.1.2e@bouwtektuur.nl]
Verzonden: woensdag 10 juni 2020 16:21
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Situatietekening c.q. sfeerimpressie Herfterlaan 30 te Wijthmen

Goedemiddag 5.1.2e en 5.1.2e,

Hierbij stuur ik jullie de aangepaste situatietekening c.q. sfeerimpressie m.b.t. het herinrichten van de Herfterlaan 30 te Wijthmen.
De gewijzigde tekening bevat de door jullie gevraagde aanvullende informatie m.b.t. welke buitenruimte / tuin wordt gebruikt voor welke wooneenheid.
Tevens aangevuld met; Waar wordt er geparkeerd en welke bijbehorende bouwwerken behoren tot welke wooneenheid?

De bestaande hooiberg zal intact blijven c.q. gerenoveerd worden.
De wanden worden hierbij verwijderd (open doorkijk) en zal de functie van overdekt terras krijgen.

Het bijgebouw (van wooneenheid 1), daarvan is toch de wens om deze haaks op de bestaande woning te zetten.
Het gebouw zal daarbij gelijk de functie krijgen als “scheiding” tussen het voor- en achtererf tussen/van de twee wooneenheden.
Het achterdakvlak (niet zichtbaar vanaf de Herfterlaan) zal voorzien worden van PV panelen.
Het “haaks” op de woning zetten verstrekt ook de zichtlijn vanuit wooneenheid 2 richting het Noordwesten.

Als er nog aanvullende informatie gewenst is, dan hoor ik dat graag van jullie, zodat het vooroverleg afgerond kan worden.

Hopende jullie met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

In afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Facebook Twitter

Tel; 5.1.2e

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel; 0529-700209
www.bouwtektuur.nl

info@bouwtektuur.nl
Kvk; 60279591
Btw; 5.1.2f
Bankrek.nr.; 5.1.2f

Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan algemene voorwaarden,
gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder kvk-nummer 60279591.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 25 mei 2020 15:02
Aan: 5.1.2e | Bouwtektuur <5.1.2e@bouwtektuur.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Situatietekening c.q. sfeerimpressie Herfterlaan 30 te Wijthmen

Goedemiddag,

Excuses voor de te late reactie. Het is erg druk op het moment.

Ik heb het plan bekeken en besproken met collega cultuurhistorie en we hadden de volgende opmerkingen:

Op hoofdlijnen ziet het plan er goed uit; ontsierende bijgebouwen worden gesloopt en vervangen door nette volumes.
Het volume naast de woning staat nu haaks op de woning/boerderij. Vanuit de erfstructuur zien we dit volume liever een kwartslag gedraaid. Positie op achtererf op zich prima; niet verder richting de Herfterlaan schuiven.
Het volume van de hooiberg vinden we wel echt karakteristiek voor dit erf; hoewel deze in de huidige staat wel erg is afgesloten en het zicht belemmert vanuit de beoogde woning. Graag zien we dit volume gehandhaafd. Dit is in elk geval de voorwaarde om mee te willen werken aan opsplitsing van de “plattelandswoning” in 2 eenheden.
Daarbij is het nu nog niet helemaal duidelijk welke invloed de splitsing heeft op de erfopzet; welke bijgebouwen horen bij welke woning en waar zit de parkeergelegenheid voor welke woning? Welk deel van het erf wordt ingericht als buitenruimte/tuin voor welke woning? Deze info zien we graag nog toegevoegd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur [mailto:5.1.2e@bouwtektuur.nl]
Verzonden: donderdag 14 mei 2020 13:47
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Situatietekening c.q. sfeerimpressie Herfterlaan 30 te Wijthmen

Goedemiddag 5.1.2e,

Is er al meer bekend over onderstaande e-mail.
In een telefonisch contact met 5.1.2e (afgelopen dinsdag) gaf 5.1.2e aan dat ik een terugkoppeling van jou kon verwachten.

Hopende je met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

In afwachting van jouw reactie.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Facebook Twitter

Tel; 5.1.2e



BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel; 0529-700209
www.bouwtektuur.nl

info@bouwtektuur.nl
Kvk; 60279591
Btw; 5.1.2f
Bankrek.nr.; 5.1.2f

Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan algemene voorwaarden,
gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder kvk-nummer 60279591.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur
Verzonden: vrijdag 8 mei 2020 21:44
Aan: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>

Goedenavond 5.1.2e,

Is er al meer bekend tussen jou en 5.1.2e over het herbestemmen en het splitsen van de woning aan de Herfterlaan 30 te Wijthmen?

Ik hoor graag van jullie.

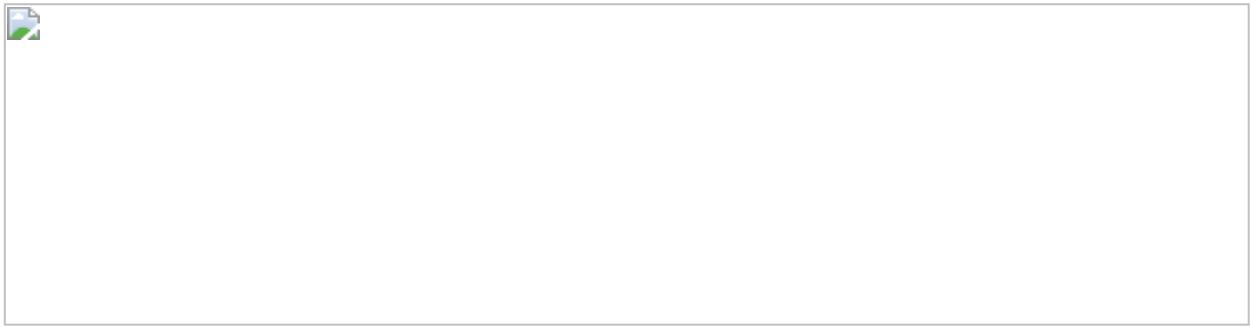
Prettig weekend gewenst.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Facebook Twitter

Tel; 5.1.2e



BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel; 0529-700209
www.bouwtektuur.nl

info@bouwtektuur.nl
Kvk; 60279591
Btw; 5.1.2e
Bankrek.nr.; 5.1.2e

Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan algemene voorwaarden,
gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder kvk-nummer 60279591.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur
Verzonden: vrijdag 1 mei 2020 08:32
Aan: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Situatietekening c.q. sfeerimpressie Herfterlaan 30 te Wijthmen

Goedemorgen 5.1.2e,

Ik was even benieuwd hoe het gesprek van afgelopen dinsdagmiddag met 5.1.2e is verlopen wat betreft Herfterlaan 30 te Wijthmen?
Zijn er nog aanvullingen gewenst zodat jullie een besluit kunnen nemen op het vooroverleg?

Ik hoor graag van je.

Alvast bedankt.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Facebook Twitter

Tel; 5.1.2e

cid:image008.jpg@01D6329F.3E07B650

BOUWTEKTUUR
bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel; 0529-700209
www.bouwtektuur.nl

info@bouwtektuur.nl
Kvk; 60279591
Btw; 5.1.2e
Bankrek.nr.; 5.1.2e

Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan algemene voorwaarden,
gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder kvk-nummer 60279591.

Van: 5.1.2e | Bouwtektuur
Verzonden: vrijdag 24 april 2020 17:16
Aan: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Situatietekening c.q. sfeerimpressie Herfterlaan 30 te Wijthmen

Goedemiddag 5.1.2e en 5.1.2e,

Hierbij stuur ik jullie de gevraagde situatietekening c.q. sfeerimpressie voor het verbouwen, vernieuwen, renoveren van de bestaande (voormalige) agrarische bijgebouwen op het perceel Herfterlaan 30 te Wijthmen.
Graag hoor ik van jullie of dit voldoende is in deze fase van het vooroverleg en/of als er nog aanvullende informatie gewenst is.

Hopende jullie met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

In afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Facebook Twitter

Tel; 5.1.2e



BOUWTEKTUUR

bouwkundig advies en tekenwerk

Wannestraat 26
7722 RT Dalfsen
Tel; 0529-700209
www.bouwtektuur.nl

info@bouwtektuur.nl
Kvk; 60279591
Btw; 5.1.2e
Bankrek.nr.; 5.1.2e

Aan Bouwtektuur verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zwolle onder kvk-nummer 60279591.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	3, 4

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 12/6/2023 11:59:54 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Dag 5.1.2e,
Het kan zijn dat er panden in de omgeving zijn die ook dakpannen hebben.
Voor elk erf zijn de specifieke kenmerken in de waardenstelling die ten grondslag ligt aan de bescherming van het bestemmingsplan opgenomen.
Bij dit oude erf is de rieten dakbedekking met name genoemd.
Het kan best zijn dat bij de bouwstijl en datering van een ander erf dakpannen juist de oorspronkelijke dakbedekking is.
Elk erf wordt op zichzelf bekeken en gewaardeerd.
Als er ook nog sprake is van ensemblewaarden kan dit tot een verhoogde waarde van het erf leiden.
Dat is bij dit erf niet aan de orde.
Op basis van deze kenmerken wordt door welstand beoordeeld en geadviseerd.
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad met de beoordelingscriteria die in het bestemmingsplan zijn aangegeven.
Mijns inziens is hier dus juist geadviseerd volgens beleid.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e e

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 6 december 2023 11:12
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Dag 5.1.2e,

Dit zeer uitgebreide legalisatieonderzoek is o.a. een wens van de directie. Ik kan het begrijpen want bij handhavend optreden gaat het hier om een zeer ingrijpende handeling en een flinke som geld. We moeten goed beslagen ten ijs komen bij het bestuur en later bij de rechter.

Dan inhoudelijk:
Wellicht lees ik er overheen maar ik zoek nog even heel specifiek naar het volgende:
Is de omgeving (met meerdere boerderijen en schuren met dakpannen) niet al dusdanig aangetast dat handhaving op grond van de cultuurhistorie in dit geval een beetje onredelijk is? Kunnen wij het standpunt goed motiveren waarom hier sprake is van een terecht cultuurhistorisch waardeoordeel gelet op de feitelijke fysieke omstandigheden in de omgeving.

Ook als dit antwoord voor jullie vanzelfsprekend is moeten wij het uitleggen bij het bestuur en later de rechter, vandaar.

@5.1.2e en @5.1.2e hebben jullie nog aanvullingen op het verhaal van 5.1.2e?

Wij horen het weer graag.

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 6 december 2023 08:36
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Beste 5.1.2e,

5.2 Het plan is gewoon uitgevoerd volgens het afgewezen plan. Ik vind het vreemd dat jullie nog zo'n uitgebreide legalisatieprocedure volgen, omdat al voordat het bouwwerk werd gebouwd al vast stond dat het niet vergund kon worden. De aanvrager wist dus heel goed waar hij aan begon. Deze houding kan ik niet goed plaatsen.

Maar om terug te komen op jouw vraag of het afdwingen van riet niet teveel leunt op de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan het volgende.

Voor het buitengebied hebben wij een gebiedsdekkende inventarisatie laten maken door het Oversticht om de nog gave erven in dit gebied in beeld te brengen en te beschermen. Dat is ook nodig omdat het karakteristieke karakter van het buitengebied steeds meer verdwijnt omdat veel boerderijen hun functie verliezen. Daar is in het verleden vaak villabouw voor in de plaats gekomen. Hierdoor wordt het historisch landelijke gebied aangetast. Om de cultuurhistorische waarden te behouden hebben wij deze opgenomen in het bestemmingsplan.

De beoordelingscriteria staan in het bestemmingsplan genoemd:

a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;

b. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;

c. eenheid in verschijningsvorm;

d. bebouwingstypologie;

f. dakvorm en –richting en –helling;

g. gevelkarakteristiek;

h. rooilijnen;

i. historische materialisering en detaillering.

De historische materialisering en detaillering is dus onderdeel van de beoordeling.

Het gaat hier om de historische materialisering. Het oude deel van het erf is oorspronkelijk 19de eeuws. Daarbij past de hoofdvorm van de boerderij met een zadeldak en wolfseinden en een rieten dak. Verder zijn de relatief gesloten zijkanten van de schuur en het relatief gesloten dak van karakteristiek.

Om het cultuurhistorische karakter van het historische erf te handhaven zijn deze componenten van belang. Verder is de ruimtelijke impact ook groot omdat deze woning ook aan het vrije veld grenst.

Als de aanvrager een probleem had gehad met een rieten kap dan had hij dat in bezwaar kenbaar kunnen maken. Dat is niet gebeurd. Overigens geldt dit ook voor de andere planonderdelen die destijds in strijd waren met het bestemmingsplan.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

Gemeente Zwolle,Team Erfgoed Zwolle,

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e

@ : 5.1.2e @zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 5 december 2023 15:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>

Onderwerp: Vraag Herfterlaan 30 - Cultuurhistorie, advies welstand en de feitelijke situatie

Hallo 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e,

Het adres Herfterlaan 30 zegt jullie vermoedelijk wel iets. Voor dit perceel is de laatste jaren gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan en een grootschalige verbouwing.
Bij de verbouwing is er in afwijking van de verleende omgevingsvergunning gebouwd.
Ik verwijs nu naar de bijlage: constateringsrapport 5.1.2e. Zoals je ziet meerdere afwijkingen van de verleende vergunning. Niet alle afwijkingen zijn vergunningsvrij.

Het grootste probleem is de dakbedekking. Er zijn dakpannen gebruikt terwijl onze welstandscommissie nadrukkelijk had gezegd geen dakpannen. Riet was vereist.
Eerst stonden er dakpannen op tekening, toen is dat veranderd naar riet. En er ligt nu toch dakpannen.
Zie welstand adviezen.

Dus concreet welstand:
1: concept plan met riet – negatief 23-07-21 (tekening Tekening_Ontwerp)
2: ingediend plan met dakpan -negatief – 22-11-21 (tekeningen 16-11-2021)
3: aanpassing plan: -akkoord - 01-12-2021 (op basis van tekeningen 22-11-2021 zoals vergund).

Naar aanleiding van onze constatering zijn wij bezig met een zeer gedegen en uitvoerig onderzoek of het handhaven achterwege kan/moet blijven.
Daarom is een second opinion gevraagd aan Hus en Hiem op basis van de ingediende tekening van 22-11-21 én het constateringsrapport (feitelijke situatie). Onze welstandsadviezen zijn toen niet gedeeld.
Hus en Hiem was overduidelijk: in strijd met redelijke eisen van welstand.

De negatieve adviezen hangen samen aan de cultuurhistorische waarde van het perceel. Zie bestemmingsplan.
Het is nu de vraag aan jullie of het afdwingen van riet niet teveel leunt op deze cultuurhistorische waarden uit het bestemmingsplan gelet op de feitelijke situatie van de omgeving.

Dus simpel gezegd: is het cultuurhistorische in de omgeving niet dusdanig aangetast dat het onredelijk is om hier aan vast te houden?

Anders gezegd: is de feitelijke situatie zoals deze nu is gerealiseerd in deze feitelijke omgeving misschien wel acceptabel of in elk geval niet onacceptabel.

Wij zouden graag op deze drie vragen een antwoord krijgen. Dat overlapt elkaar vanzelfsprekend. Maar we verzoeken om één eenduidig advies.

Wij zullen aan de hand van dit advies mede kunnen bepalen of handhavend optreden ambtelijk geadviseerd wordt aan burgemeester.

Bij vragen graag 5.1.2e bellen (inhoud) of 5.1.2e (procedure).

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4
Wet open overheid	Art. 5.2	Persoonlijke beleidsopvattingen	2

Het Oversticht

welstands-/monumentencommissie

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zwolle
Afd. Fysieke Leefomgeving, Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 21 januari 2026

Ons Kenmerk: R18815-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2351552021
OLO-nummer:
Betreft: herbouwen van de boerderij
Adres: Herfterlaan 30
Inlichtingen bij: 5.1.2e

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het herbouwen van de boerderij is op 15 november 2021 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer V4886-2021.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand met een aanwijzing als cultuurhistorisch waardenvol.
Redengevende omschrijving:
Dit object valt onder de cultuurhistorische analyse:
Erfensembles buitengebied met Hoge waarde

Karakterisering Landschap Waardevol is de verhoogde ligging op de zandrug in het besloten landschap van Herfte. Het (oude) erfensemble is kleinschalig van opzet.

Erfensemble en erfstructuur: Waardevol is de streekeigenheid van het erf door de eenvoud van de inrichting, de transparantie van het erf, het agrarische karakter, het ensemble van boerderij met kleine schuur en hooiberg, en het streekeigen plantmateriaal. Het kleine nutstuintje draagt bij aan het streekeigen karakter. Het erf van de tweede bedrijfswoning heeft een meer eigentijds assortiment aan beplanting, maar verstoort de kenmerken niet.

Gebouwen: Waardevol is het ensemble van boerderij met schuur en hooiberg. Waardevol als afzonderlijk volume zijn de hooiberg en de boerderij, met als waardevolle elementen de karakteristiek ingedeelde voor- en achtergevel en het vrijwel gesloten dakvlak. Waardevol als volumes zijn de twee hooibergen op het jonge erf nabij de kuilvoerplaten.

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota.

5.1.2e 5.1.2e
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
5.1.2e
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW 5.1.2e
IBAN 5.1.2e

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria voor monumenten van belang:
− De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.
− Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.
− Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.

Beleid
− Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.
− Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.

BEVINDINGEN De aanvraag betreft een wijziging voor de verbouw van een boerderij naar twee wooneenheden. Het beoordeelde schetsplan van 25 augustus jl. is voldeed aan het welstandsbeleid. Toch is nu gekozen om nu opnieuw een aangepast plan in te dienen dat uitgaat van een grotendeels herbouw van de boerderij. Uit het bijgevoegde fotomateriaal blijkt dat hier al is mee begonnen en alleen de voorgevel nog overeind staat.
De overige aanpassingen grijpen terug op een niet positief beoordeeld plan van juli jl. en betreffen;
In de rechterzijgevel is een groot deel van de rechterzijgevel opgetrokken en in het dak komen twee grote dakkapellen. Deze drie ingrepen zijn gevat in een zinken kader. In het stalgedeelte twee ramen naar de grond doorgetrokken.
De voor- en achtergevel blijven gelijk aan het bestaand (m.u.v. het verwijderen van een dakraam in het voordakvlak).
In de linkergevel is een raam toegevoegd in het voorhuis, zijn twee stalramen naar onder doorgetrokken en komen 5 forse dakramen hoog in de kap. De dakbedekking van de kap wijzigt van riet naar antraciet pannen

De commissie heeft op basis van het beleid bezwaar tegen de ingrepen. Uitgangspunt voor het beleid bij monumenten en cultuurhistorisch waarde volle panden is het behoud van de oorspronkelijke hoofdvorm en uitstraling. De cultuurhistorische waardering ligt tevens in de typologie (boerderij met voor-en achterhuis en gesloten dakvlak) en detaillering en materialisering van het pand. Hieruit vloeit voort dat de grote ingreep in de rechtergevel, de dakkapellen en het wijzigen van de dakbedekking hier onvoldoende op aansluiten. De indeling van de rechtergevel is in zijn geheel te weinig afgestemd op de voor-achterhuisbenadering van de bestaande boerderijtypologie. De boerderij is van drie zijden (grotendeels) goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Een grotere ingreep waarbij de goot wordt opgetrokken is enkel denkbaar mits goed vormgegeven en niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Dat is hier niet het geval. De commissie adviseert uit te gaan van een gesloten kap dan wel een zeer bescheiden dakkapelletje op het voor huis met een traditionele detaillering. Voor de entree van de woningen is een bescheiden opwipper, zoals in het goedgekeurde plan van 25-8-2021) in het riet denkbaar.
De ingrepen in de linkergevel zijn akkoord, het aantal dakramen, positie en maatvoering is erg fors. De commissie adviseert de maatvoering terug te brengen en de dakramen iets lager te plaatsen. Ook zou er gekozen kunnen worden voor verschillende afmetingen waarbij voor de overloop kleine dakramen toegepast kunnen worden.

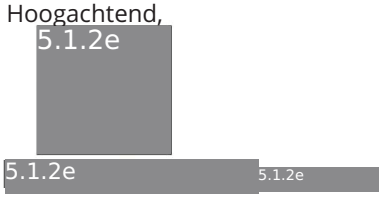
Ten slotte vraagt de commissie op basis van de materiaalstaat om een monster van de toe te passen steen voor een goede aansluiting van de voor- op de zijgevels.

CONCLUSIE **De welstands-/monumentencommissie concludeert dat het ingediende plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

TOT SLOT De welstands-/monumentencommissie ziet een gewijzigde aanvraag tegemoet.

Het Oversticht

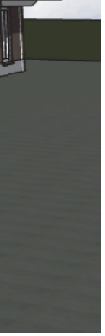
Hoogachtend,



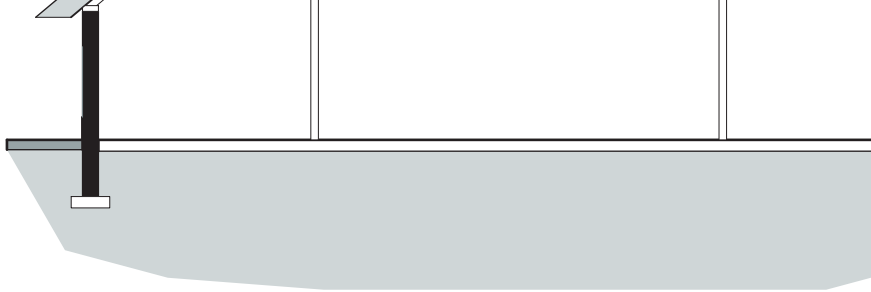
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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, 3







Doorsnede A-A bestaand

Constructie:

volgens berekening constructeur!!

Funderingsstroken:

Constructiehout: De op tekening aangegeven maatvoering van

Staalconstructies: materialen en constructies zonodig aanpassen

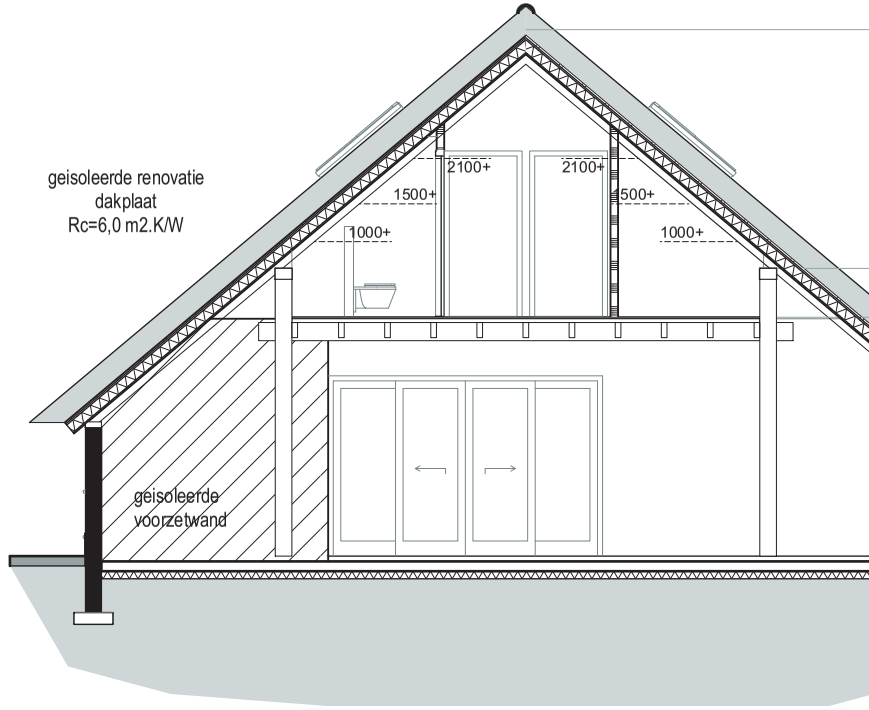
Betonvloeren: na berekening constructeur!!

Wapening:

Wanddiktes:

Verbouw:

In verband met bestaande bebouwing, voor uitvoering de maatvoering in het werk controleren en zonodig aanpassen in overleg met de opdrachtgever.



Doorsnede A-A gewijzigd

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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

E00AB00153G0000

30/2

bijbehorend bou

renoveren tot ov

(wanden worde

te verwi

bijbehor



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificati e van personen die bij wet of algemene maat regel van bestuur zijn voorgeschreven	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenss feer	1

Alles wat we tot nu toe ter voorbereiding hebben gedaan is volgens ons beste weten volgens de regels en/of vergunningvrij:

- We hebben een sloopvergunning aangevraagd en op 19 nov 2020 ontvangen. Bij de start van de sloop melding gedaan op 7 feb 2021, conform procedure. In de vergunning stonden geen beperkende voorwaarden. (het geheel was totaal verrot)
- We hebben de oude fundering daar waar het kon in tact gelaten en de rest verstevigd (was in zeer slechte staat)
- We hebben de betonvloer binnen vervangen en verduurzaamd.
- We hebben leidingwerk binnen vervangen (o.a. leidingen van lood) en verduurzaamd
- De brandmuur die er stond is deels vervangen (om de vloer te kunnen storten) en verduurzaamd.
- De karakteristieke voorgevel is bewaard (de vraag is inmiddels of deze nog een half jaar in deze staat blijft staan)
-

Volgens ons konden we nog wel verder bouwen omdat het opnieuw optrekken van buitenmuren, vervangen van kozijnen in bestaande gevels en (daarbij) veranderen van een gevel die niet naar de openbare weg is gericht, ook vergunningsvrij uit te voeren is.

We mochten er op rekenen dat we (na ruim 1 jaar!) vooroverleg en 1 jaar procedure medio mei (2021) de vergunning zouden krijgen, om de werkzaamheden aan het dak etc. uit te voeren en uiteindelijk een tweede huisnummer te verkrijgen.

We hebben in de planning (vanwege onze ervaringen met de gemeentelijk diensten) wat ruimte gehouden en een aannemer gevonden die in oktober 2021 kon starten.

Historisch overzicht

Medio juli 2019 eerste contact afdeling vergunningen over wat de ***snelste…..*** route zou kunnen zijn.

Oktober 2019:

- Correspondentie bouwadviseur & 5.1.2e :

“Zoals door de gemeente Zwolle is aangegeven hoeft bij het toekennen van een plattelandswoning de Geur- en Geluidbeoordeling geen belemmering te zijn voor het naastgelegen agrarisch bedrijf.”

- Op basis van de meedeelde procedure **(maximaal 8 weken)** het volgende op laten nemen in de koopovereenkomst:

“Bestemming Gekochte

Koper verklaart zich bekend met de bestemming van het gekochte (zie www.ruimtelijkeplannen.nl) en is zich bewust van de procedure die gevolgd moet worden om de bestemming 'plattelandswoning' op deze woning te krijgen. Verkoper stelt koper in de gelegenheid alle nodige onderzoek uit te (laten) voeren. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn voor rekening van de koper. Deze koop is aangegaan onder ontbindende voorwaarde van een positieve uitslag van de wijziging van het bestemmingsplan in 'plattelandswoning'. Dit voorbehoud geldt tot en met 7 januari 2020.”

- In de tussentijd heeft onze bouw adviseur alles begeleid en er alles aan gedaan wat nodig is maar geen reactie, stilte vakanties etc. etc. (vastgelegd in correspondentie)

- In Februari 2020 voor de eerste maal (wegens uitblijven reactie en niet reageren mail) zelf geëscaleerd richting 5.1.2e en dit was zijn reactie:

"De conceptaanvraag is een aantal weken geleden (dus niet in december) door 5.1.2e ingediend met als doel om te onderzoeken of het wenselijk is om mee te werken aan een bestemmingsplanprocedure. Dit vooronderzoek c.q. haalbaarheidsonderzoek is door mij in gang gezet, waarbij het wachten is totdat onze stedenbouwkundige weer beter is. Hij is helaas al bijna 2 weken ziek. Ik hoop echt dat hij volgende week er weer is en dat ik zijn advies krijg. Ik begrijp dat u graag wilt weten waar u aan toe bent, maar helaas is het niet zo simpel dat het alleen maar een administratieve handeling is om de bestemming om te zetten. Ik heb nooit gezegd of geschreven dat dit makkelijk te regelen is. We hebben te maken met een bestemmingsplanprocedure, dus een uitgebreide procedure. De doorlooptijd van een bestemmingsplanprocedure is zeker een half jaar. Dat is vanaf het moment dat een formeel verzoek is ingediend, wat nu nog niet het geval is. Met de zomervakantie ertussen, waarin de gemeenteraad zomerreces heeft, kan het langer duren dan een half jaar. U heeft pas 100% zekerheid op het moment dat het bestemmingsplan volledig in werking is getreden, want belanghebbenden kunnen gebruik maken van hun recht op inspraak middels het indienen van een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het tarief voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het uitwerken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de Wro bedraagt € 5.1.2f"

- Procedure weer gevolgd en gewacht, de ene na de andere vakantie is gepasseerd en uiteindelijk zomerreces. Ondanks dat de gemeente geen uitsluitsel gaf, zijn we maar overgegaan op de koop op eigen middelen. Onderliggend zat hier een weduwe te wachten tot ze naar een aanleunwoning kon. Dit persoonlijk leed is iets wat we hier nog niet eens in meenemen.

- Ook in het kader van burgerparticipatie zijn wij al de hele buurt rond geweest met onze plannen om te polsen of de buurt hier welwillend tegenover stond. Iedereen maar dan ook iedereen die ook maar het kleinste belang heeft was enorm enthousiast en wilde ons liever vandaag dan morgen hier hebben wonen. De buurt zou er gigantisch op vooruit gaan.

- In Maart verder geëscaleerd en eindelijk een afspraak kunnen plannen met de betrokken personen, toen brak Corona uit en kon dit allemaal niet door en dat alles vertraagd was. Als kers op de taart met als afsluiting ("ik reken op jullie begrip").

- Uiteindelijk in juni 2020, akkoord op hoofdlijnen van de gemeente via 5.1.2e:

- *Vanuit Stedenbouw en Cultuurhistorie is het plan bekeken en akkoord bevonden. Het officiële verzoek kan worden ingediend door je opdrachtgever. Dit kan via het omgevingsloket door het aanvinken van de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening". In de omschrijving van de aanvraag kan worden gezet dat vooroverleg heeft plaatsgevonden met 5.1.2e en 5.1.2e en dat het verzoek betreft een wijziging van het bestemmingsplan (planherziening). Daarbij dan ook graag de laatste stukken uploaden. Ik heb de senior van team juridische planologie gevraagd welke planjurist kan worden ingepland en of een prijsopgave kan worden gemaakt. Op hoofdlijnen ziet het plan er goed uit; ontsierende bijgebouwen worden gesloopt en vervangen door nette volumes.*

- Alle rapportages laten opstellen, tekeningen laten maken en onderzoeken laten uitvoeren (concept plan, milieuonderzoek, asbestinventarisatie etc. etc.
- **De wijziging bestemmingsplan is ter inzage gelegd, er kwamen geen zienswijzen.**

- Ook in deze tussentijd weer veel mailverkeer met de gemeente, niet terugbellen, geen antwoord op mails, cursus, vakanties, nieuwe mensen etc. etc.

- Uiteindelijk in November 2020 het plan ingediend met de veronderstelling dat het dan nog maximaal 26 weken zou duren (bestemmingsplan), op basis daarvan gesteld dat we dan per November 2021 wel een aannemer kunnen inschakelen (+ 52 weken…)

- Uiteindelijk weer 0 reactie op mails en telefoon, whatsapp etc. en uiteindelijk een escalatie naar de gemeentesecretaris 5.1.2e gemaakt (Februari 2021). Ineens is er wel reactie en de mededeling dat ze dat liever van onszelf hadden gehoord… Daarbij blijkt dat onze bouwadviseur ook nog iets vergeten is aan te leveren en dat blijkbaar 2,5 maand de gemeente hier al op zat te wachten. Dit had ook even gemeld mogen worden door de betreffende persoon. Die had contact mogen opnemen in het kader “ik wacht nog op iets voor we verder kunnen”.

- Uiteindelijk zou 5.1.2e contact opnemen en de escalatie verwerken, in opdracht gemeentesecretaris. Dit is gebeurd, beloofde beterschap door de gemeente (5.1.2e) en onze excuses dat we nog iets moesten aanleveren. Vervolgens kreeg 5.1.2e een functie elders en kwamen we weer niet verder. (Maart & April 2021)

- Ondertussen wel getekend voor het opstellen van een anterieure overeenkomst in Maart 2021 (….) en de eerste factuur voor leges van 5.1.2f Euro betaald.

- Mei 2021 feedback op het concept bestemmingsplan (dat er dus al 4 mnd lag), dit weer direct verwerkt en ingediend. Weer moeizaam contact, geen reactie op mail en telefoon.

- In Juni 2021 eindelijk met alle partijen om tafel (Juridisch planoloog, Ruimtelijke initiatieven, projectmanagement). Hierin is een tijdslijn afgegeven waarin we nu uiteindelijk alles langs de wethouder etc. zouden leiden.

Mededeling: De vervolgstappen zijn:

- *Aanpassen concept voorontwerp*
- *Bespreken concept voorontwerp bestemmingsplan met wethouder op 5 juli. Na akkoord van wethouder kan het plan naar de overlegpartners (provincie en waterschap) worden gestuurd*
- *Na ontvangst van de overlegreacties wordt bekeken of aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarna wordt het ontwerp bestemmingsplan voor collegebehandeling klaar gemaakt*
- *In eerstvolgende collegevergadering na de vakantie (31 augustus), worden de overlegreacties (inclusief reactie van de gemeente) en het ontwerp bestemmingsplan behandeld. Na akkoord ligt het ontwerp bestemmingsplan 6 weken ter inzage met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan.*
- *Na afloop van de terinzageligging van het ontwerp, wordt gekeken of er zienswijzen zijn ingediend. Zijn deze niet binnengekomen, dan kan het bestemmingsplan voor vaststelling worden aangeboden aan de raad., aldus* 5.1.2e

- N.a.v. het gesprek in Juni is op advies betrokken ambtenaar in Juli 201 een bouwaanvraag ingediend maar dit bleek nog niet te kunnen i.v.m. bestemmingsplan wijziging (deze melding kwam één dag voor het verstrijken van de deadline) en dus waren we weer 6 weken verder September 2021

- Op basis daarvan een escalatie bij 5.1.2e gedaan en die geeft dan aan dat het op zijn vroegst pas eind maart 2022 wordt voordat het bestemmingsplan afgerond kan worden. **(we beginnen dus kennelijk maar weer van voren af aan)** Maar dat ze er alles aan doet en verwacht dat wij alles op tijd aanleveren. De eerste stappen in dit proces zijn als volgt verlopen:

- 14 September ontvangen wij van de gemeente Zwolle de eerste AO met verkeerde bijlage
- 15 September reageert 5.1.2e met ondertekende AO en feedback op bijlage
- 28 September krijgen wij een reactie dat er het e.e.a uitgezocht moet worden i.v.m de bijlage
- 29 September reageert met de vraag hoe lang dit ongeveer duurt
- 08 Oktober probeert 5.1.2e weer te bellen maar geen reactie
- 08 Oktober, 1 telefoontje van een medewerker leidt er toe dat Bouwtoezicht hier op erf staat en bouwstop oplegt (geen communicatie, niets).

Dit is helaas exemplarisch voor de volledige procesgang tot op heden.

Dit alles heeft er toe geleid om telefonisch contact op te met de gemeente, en een gesprek aan te gaan met de gemeentesecretaris. Deze is immers verantwoordelijk voor een moderne en klantgerichte, betrouwbare vorm van dienstverlening aan burgers door de gemeente Zwolle. Ook willen we spreken met de bestuurlijk verantwoordelijken, omdat dit onbehoorlijk bestuur lijkt. Daarnaast gaan we in gesprek met leden van de gemeenteraad.

Mijn verzoek te spreken met de burgemeester of wethouder kon niet op korte termijn gehonoreerd worden. Wel werd mij aangeboden te spreken met 5.1.2e, hoofd afdeling Ruimtelijke planvorming.

Exemplarisch voor de volledige procedure: Wij, als Zwolse burgers die initiatief tonen, worden op geen enkele manier pro -actief begeleid , contact wordt alleen onderhouden als we zelf contact opnemen, afspraken worden verzet, (hetzij door ziekte ,vakantie, cursus, overleg of andere oorzaken??) afspraken worden niet nagekomen, afdelingen werken langs elkaar heen, tijdspaden die verwachtingen scheppen bij ons worden niet gevolgd. We zijn machteloos, moeten alle kosten voor procedures en rapporten betalen maar ontvangen slechts tegenwerking.

Daardoor is er ernstige teleurstelling, zijn we ontredderd, weten niet meer weten wat te doen. Er is een compleet gebrek aan vertrouwen. Bij ons overheerst het gevoel dat een ieder mee wil werken aan iets simpels al een woning splitsen, behalve de gemeente.geen enkele keer het gevoel gekrtegen dat er positief meegedacht wordt. Op punten krijgen we het gevoel dat de gemeente het ook allemaal niet weet.

Wat we vragen is niet veel. Een betrouwbare overheid. Een klantgerichte dienstverlening, bejegening, die de gemeente Zwolle als we de communicatie mogen geloven, zo hoog in vaandel heeft.

Het is onverteeraar, dat als we dit alles zien, één telefoontje van een medewerker van de afdeling vergunningen wel genoeg is om een bouwstop op te leggen. Als alle energie de afgelopen 2 jaar in de dienstverlening was gezet waren we niet op het punt waar we nu zijn.

Doordat dit allemaal niet is gebeurd (door wat voor oorzaken ook) worden wij de dupe, met als gevolg dat we vastlopen… hoe verder? Het kan toch niet zo zijn dat, om een woning die bewoond wordt op te delen in twee woningen, in Zwolle 3 jaar aan procedures nodig is.

Onze oplossing is eenvoudig en een kleine pleister die recht zou doen:

Alles is rond; vooroverleg, planvorming, planologie, welstand, onderzoeken, toetsen, juridisch, buurtparticipatie, anterieure overeenkomst, betaling leges etc. etc. etc. alleen nog wachten op schriftelijke afdoening. Fouten en personele problemen bij de gemeente kunnen er niet toe leiden dat wij (naast de te voorkomen 40% stijging in de bouwkosten, extra huur, (+ kosten rapporten, onderzoeken en leges a raison van 5.1.2f), een mogelijke claim van de aannemer wegens niet nakomen overeenkomst. Wij krijgen er bovendien de komende 2 jaar geen aannemer meer bij. (dit i.v.m met overvolle agenda in de bouw)

Het enige wat de gemeente hoeft te doen is, gezien bovenstaande, toezeggen niet te handhaven tenzij een belanghebbende verzoek om handhaving indient. Dat risico zijn wij bereid te nemen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2, 3, 5

