

Beslisnota voor het college

Datum 31 maart 2025

Onderwerp ontwerp wijziging TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s,
Buitengebied, De Doornweg 18

Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Betreft voorstel aan het college tot starten van de ter visie legging van het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan 'hoofdstuk 22s Buitengebied, De Doornweg 18'. Met deze wijziging wordt de realisatie van een tweede woning onder de rood-voor-rood-regeling mogelijk gemaakt. Ontsierende bebouwing wordt gesloopt, een ruimtelijk kwalitatieve erfinrichting wordt gerealiseerd.

Financiële gevolgen

Betreft doel 612 Nieuwe ruimtelijke initiatieven op niveau van projecten en initiatieven
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer -

Bijlagen

1. ontwerp wijzigingsbesluit 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22s, Buitengebied, De Doornweg 18'

Openbaarheid

- Openbaar
 Geheim

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. In te stemmen met het ontwerp wijzigingsbesluit 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22s, Buitengebied, De Doornweg 18';
2. In te stemmen met de verslaglegging van de participatie en de beantwoording van de vooroverlegreacties, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van de motivering van het bijgevoegde ontwerp wijzigingsbesluit 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22s, Buitengebied, De Doornweg 18';
3. het ontwerp wijzigingsbesluit 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22s, Buitengebied, De Doornweg 18' ter inzage te leggen zoals bepaald in artikel 16.30, eerste lid, van de Omgevingswet.



voorstel

Zwolle

Datum 31 maart 2025

Collegebesluit d.d.:

- Conform
- Gewijzigd
- Aangehouden
- Teruggenomen

Datum 31 maart 2025

Inleiding

Aan de Doornweg 18 is een voormalig agrarisch erf gelegen. De eigenaars zijn met het initiatief gekomen om op het erf een tweede woning te realiseren. De ontsierende elementen die bij het oude agrarische bedrijf hoorden worden gesloopt, andere elementen worden gerestaureerd en verduurzaamd. Nieuwe elementen worden toegevoegd. Onderdeel van het plan is ook dat een deel van de agrarische grond wordt veranderd in natuur. Het initiatief valt onder de kaders van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en kan onder vigeur van de Rood-voor-rood regeling worden gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling is op grond van het geldende tijdelijke omgevingsplan niet toegestaan. Het voorliggende voorontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan maakt de realisatie van de tweede woning en de nieuwe erfopzet mogelijk. De uitvoering en instandhouding van het opgestelde inrichtingsplan wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd.

Participatie over de voorgenomen ontwikkeling heeft plaatsgevonden door het plan individueel te bespreken met de direct omwonenden en het nabijgelegen zandwinbedrijf. De reacties zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de motivering van het ontwerp.

Kader

- Provinciale Omgevingsvisie Overijssel, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
- Gemeentelijke Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

Beoogd effect

Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan ter inzage leggen en daarmee een volgende stap zetten naar vaststelling waardoor de tweede woning en de beoogde erfopzet aan De Doornweg 18 gerealiseerd kan worden.

Argumenten

1.1 Het Rood-voor-rood plan is in overeenstemming met het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid

Het plan voor realisatie van een tweede woning en sloop van ontsierende bebouwing valt onder de provinciale 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Door het toepassen van de rood-voor-rood-regeling, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af. Er wordt één woning teruggebouwd. Per saldo is sprake van een afname aan bebouwing.

Het plan leidt daarnaast tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Zwolle. Deze meerwaarde wordt bereikt door de sloop van ontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing door de nieuwe erfopzet. Tot slot voldoet de woning aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte.

Het plan is in overstemming met de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Zo wordt voor het buitengebied onder andere aangegeven dat ontwikkeling van bestaande erven het uitgangspunt is, gekoppeld aan bijvoorbeeld de sloop van landschap ontsierende bebouwing. Dit is aan de orde in het onderhavige plan.



Datum 31 maart 2025

1.2 *Instemmen met het ontwerp betekent voortgang in de procedure*

Instemmen met het ontwerp, is een volgende stap op weg naar onherroepelijk worden van de wijzigingsbesluit omgevingsplan.

2.1 *De reacties uit de participatie zijn verwerkt in het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan*

Participatie over de voorgenomen ontwikkeling heeft plaatsgevonden door het plan individueel te bespreken met de direct omwonenden en het nabijgelegen zandwinbedrijf.

De burens van De Doornweg 18-1 en 16 zijn in goed overleg geïnformeerd en kunnen zich vinden in het plan. Met betrekking tot het uitzicht is met de burens van nr. 16 afgesproken dat als initiatiefnemers meer duidelijkheid hebben omtrent de aanplant achter hun tuin ze weer langskomen. De burens hebben middels ondertekening verklaard dat ze van onze plannen op de hoogte gebracht zijn.

Met de firma Dekker van het zandwinbedrijf Bomhofsplas is telefonisch contact geweest over het plan. Zij hebben vervolgens per brief verklaard dat zij zich kunnen vinden in het plan en hier geen bezwaar tegen hebben.

2.2 *De uitkomsten uit het vooroverleg zijn verwerkt in het plan*

Het voorontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan is in het kader van vooroverleg aangeboden aan de provincie Overijssel, het Waterschap en de Veiligheidsregio. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de paragraaf in de toelichting over wateroverlast aangevuld en afgestemd met de initiatiefnemer. Het advies van de Veiligheidsregio, over uitvoeringsaspecten, wordt afgestemd met de initiatiefnemer. De provincie is akkoord met het plan.

3 *Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan moet zes weken ter inzage liggen*

Na instemming kan het ontwerp ter inzage liggen. Iedereen kan dan laten weten wat zijn of haar zienswijze tegen het ontwerp is.

Alternatieve mogelijkheden

Middels het traject Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven is geadviseerd in de fase van planvorming. Voorgestelde uitvoering van de erfopzet is beoordeeld als evenwichtige toedeling van functie en bouw mogelijkheden aan deze locatie. Alternatieven zijn niet aan de orde.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Participatie over de voorgenomen ontwikkeling heeft plaatsgevonden door het plan individueel te bespreken met de direct omwonenden en het nabijgelegen zandwinbedrijf.

De burens van De Doornweg 18-1 en 16 zijn in goed overleg geïnformeerd en kunnen zich vinden in het plan. Met betrekking tot het uitzicht is met de burens van nr. 16 afgesproken dat als initiatiefnemers meer duidelijkheid hebben omtrent de aanplant achter hun tuin ze weer langskomen. De burens hebben middels ondertekening verklaard dat ze van onze plannen op de hoogte gebracht zijn.

Met de firma Dekker van het zandwinbedrijf Bomhofsplas is telefonisch contact geweest over het plan. Zij hebben vervolgens per brief verklaard dat zij zich kunnen vinden in het plan en hier geen bezwaar tegen hebben.

Communicatie

Nadat deze beslisnota is vastgesteld door uw college wordt via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad de bekendmaking van het ter inzage leggen van het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan gepubliceerd.

Datum 31 maart 2025

Het wijzigingsbesluit omgevingsplan is in te zien via [Regels op de Kaart](#) door te zoeken op het adres De Doornweg 18, Zwolle, of door te zoeken naar het plan met identificatienummer NL.IMRO.0193.TAMh22s-0002.

Daarnaast worden de ketenpartners van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan op de hoogte gebracht. Tijdens de terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is afgesproken dat de initiatiefnemer de plankosten betaalt.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's aan het plan verbonden.

Vervolg

Na de tervisielegging volgt besluitvorming over vaststelling van het wijzigingsbesluit omgevingsplan, onder afweging van mogelijk in te dienen zienswijzen.

Openbaarheid

De stukken zijn openbaar.