Raadsvoorstel

Datum	24 november 2025

Onderwerp	Vaststelling 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22u, Heinoseweg 12'
Versienummer	1

Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
Het voormalig agrarisch bedrijf aan de Heinoseweg 12 wordt feitelijk gebruikt voor een verzameling van niet-agrarische activiteiten, zoals opslag-, (ambachtelijke) werk- en kantoorruimtes. Met de voorgestelde wijziging wordt de agrarische functie getransformeerd naar een bedrijfsmatige functie en hiermee het gebruik gelegaliseerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp. Het voorstel ziet op ongewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Financiële gevolgen

Betreft doel	311 Ruimtelijke ontwikkeling
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	

Bijlagen
Bijlagen
Bijlage 1 – TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22u, Heinoseweg 12, digitaal raad te plegen via https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/view door bij ‘plannaam of- nummer’ te zoeken op ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22u Heinoseweg 12’

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22u, Heinoseweg 12' ongewijzigd vast te stellen.

Datum 24 november 2025

Inleiding

Aan de Heinoseweg 12 is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Feitelijk wordt het perceel en de bebouwing al gebruikt voor een verzameling van niet-agrarische activiteiten, zoals opslag-, (ambachtelijke) werk- en kantoorruimtes. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt de agrarische functie getransformeerd naar een bedrijfsmatige functie en hiermee het gebruik gelegaliseerd. Naast de functiewijziging betreft het ook sloop van een vervallen schuur. Het plan vindt plaats met toepassing van het provinciale KGO-beleid. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

De voorgenomen ontwikkeling is op grond van het Omgevingsplan gemeente Zwolle niet toegestaan. Het voorliggende wijzigingsbesluit omgevingsplan maakt het mogelijk de locatie Heinoseweg 12 te transformeren van een agrarische functie naar een bedrijfsmatige functie.

Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen en ligt nu voor ter vaststelling.

Kader

- Provinciale Omgevingsvisie Overijssel, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Omgevingsvisie Overijssel - Provincie Overijssel
- Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen 2021 Document Zwolle - Omgevingsvisie-2021-november.pdf - iBabs Publieksportaal

Beoogd effect

Een onherroepelijk (vastgesteld) wijzigingsbesluit die de transformatie van agrarische functie naar bedrijfsmatige functie van de locatie Heinoseweg 12 mogelijk maakt.

Argumenten

1.1 Door in te stemmen met de inhoud van het wijzigingsbesluit omgevingsplan hoofdstuk 22u Heinoseweg 12 wordt de transformatie mogelijk gemaakt.

Met dit wijzigingsbesluit wordt de transformatie van een agrarische functie naar een bedrijfsmatige functie aan de Heinoseweg 12 mogelijk gemaakt. Deze wijziging van het omgevingsplan is mogelijk met het oog op een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ - de opvolger van het begrip ‘goede ruimtelijke ordening’. Het doel van deze wijziging is het bestaande bedrijfsmatige gebruik te legaliseren. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een samenhangende en evenwichtige inrichting van het gebied, in lijn met de doelen van de Omgevingswet. De wettelijke kaders vanuit de Omgevingswet, overige provinciale/gemeentelijke beleidskaders en de uitkomst van de tot nu toe gevoerde participatie zijn betrokken bij de planvorming.

Het resultaat is beschreven in de bijgevoegde motivering van het wijzigingsbesluit (de opvolger van de bestemmingsplantoelichting). Hierin wordt de integrale afweging toegelicht en onderbouwd, waaruit blijkt dat het beoogde eindbeeld voor de Heinoseweg 12 leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpwijzigingsbesluit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22u, Heinoseweg 12' heeft vanaf 30 september 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

1.3 De planregeling uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Zwolle komt te vervallen.

Datum 24 november 2025

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 maken alle geldende planologische kaders, zoals bestemmingsplannen, deel uit van het Omgevingsplan gemeente Zwolle. Dat tijdelijke plan wordt de komende jaren omgezet naar een definitief omgevingsplan. Door bij projecten zoals deze gebruik te maken van de TAM (Tijdelijk Alternatieve Maatregel)-IMRO systematiek, moeten de planregelingen uit het tijdelijk deel voor het wijzigingsgebied de planstatus ‘vervallen’ krijgen. Artikel 1 van de planregels duidt het deel van het tijdelijk omgevingsplan dat komt te vervallen.

Alternatieve mogelijkheden

Er is geen goed alternatief mogelijk voor dit plan. De bestaande schuren kennen een hoog onderhoudsniveau, met uitzondering van een verpauperde schuur langs de noordwestzijde van het perceel. Deze wordt na het wijzigingsbesluit gesloopt. Invulling van deze plek door bedrijfsmatige activiteiten ligt het meest voor de hand.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Participatie over de voorgenomen ontwikkeling heeft plaatsgevonden door omwonenden aan de Heinoseweg 10, 12-1 en 12-2 te informeren per brief en vervolgens een bezoek door initiatiefnemer. De betreffende bewoners hebben verklaard de plannen te hebben gezien door middel van het ondertekenen van een adressenlijst. Naar aanleiding van de het voorgestelde plan zijn er geen opmerkingen of bezwaren aangegeven.

Communicatie

Na vaststelling van het wijzigingsbesluit omgevingsplan ‘hoofdstuk 22u Heinoseweg 12’, wordt dit besluit bekendgemaakt via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad en gedurende zes weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep en een verzoek om voorlopige voorziening worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid

Het wijzigingsbesluit voorziet in de transformatie van een agrarische functie naar een bedrijfsmatige functie. Met het plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Op het erf staan gerenoveerde/recent gebouwde opstallen met een hoog onderhoudsniveau. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst/nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten waarin alle verplicht te verhalen kosten worden verhaald.

Risico’s

Er zijn geen belangrijke risico’s aan het plan verbonden.

Vervolg

Een wijziging van een omgevingsplan treedt vier weken na bekendmaking van dat besluit in werking. Na inwerkingtreding geeft het wijzigingsbesluit een grondslag voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor omgevingsplanactiviteiten. Het wijzigingsbesluit wordt onherroepelijk als de beroepstermijn verstreken is en geen beroep en voorlopige voorziening is ingesteld, of als uitspraak is gedaan op een ingediend beroep waarmee het wijzigingsbesluit omgevingsplan is stand is gebleven.

Datum 24 november 2025

Openbaarheid

Deze beslisnota en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer