Raadsvoorstel

Datum 7 juli 2025

Onderwerp	Vaststelling wijzigingsbesluit omgevingsplan Nieuwe Deventerweg 103
Versienummer	1.2
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
Betreft voorstel aan de raad tot het vaststellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan ‘hoofdstuk 22t Nieuwe Deventerweg 103’. Met deze wijziging wordt een transformatie van de locatie mogelijk gemaakt waarbij er 30 zorgwoningen worden gerealiseerd.

Financiële gevolgen

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

Bijlagen
1. Wijzigingsbesluit omgevingsplan ‘hoofdstuk 22t Nieuwe Deventerweg 103’ (planregels met motivering), zie https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0193.TAMh22t-0004
2. wijzigingsnota wijzigingsbesluit omgevingsplan ‘hoofdstuk 22t Nieuwe Deventerweg 103’

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
het wijzigingsbesluit omgevingsplan ‘hoofdstuk 22t Nieuwe Deventerweg 103’ vast te stellen

Datum 7 juli 2025

Inleiding
Op de Nieuwe Deventerweg 103 rust nu nog een horecafunctie. Het voormalig restaurant ‘De Handschoen’ was gevestigd in de aanwezige voormalige boerderij die op het perceel staat. Deze boerderij is een Rijksmonument. Er staan ook enkele garageboxen op het perceel en een bijgebouw. De planlocatie wordt ontwikkeld. De bestaande boerderij met bijgebouw, zal worden getransformeerd naar een zorglocatie waarbij het voorhuis gerestaureerd zal worden, waar een ondergeschikte kantoorruimte komt en een gemeenschappelijke ruimte, en in het achterliggende deel + verdieping komen zorgwoningen. De achterliggende garageboxen, worden gesloopt. Op deze plek worden nieuwe gebouwen gerealiseerd, eveneens voor zorgwoningen, ondergeschikt kantoor en gemeenschappelijke ruimten.
De zorgwoningen zijn voor volwassenen cliënten met een divers zorgbeeld (bijvoorbeeld autisme, Syndroom van Down, verstandelijke beperking enzovoort). De begeleidende instantie is Omega Groep, een instantie die passende begeleidende zorg biedt voor deze doelgroep. Woonbegeleiding wordt op maat geboden en afgestemd op de individuele behoefte van de cliënt. De uiteindelijke zorgwoningen zijn passend te achten in de omgeving. Het gaat om een doelgroep die onder begeleiding prettig wil wonen.
Vanuit het verleden ligt er al een relatie met deze locatie. Het voormalige restaurant 'De Handschoen' werd gerund door professionals met hulp van mensen die een afstand hebben tot de arbeidsmarkt (de doelgroep die op deze locatie begeleid wil wonen).
Omdat het plan niet passend is binnen de huidige planologische regels, wordt een wijziging omgevingsplan doorlopen. Het plan heeft ter inzage gelegen en ligt nu voor ter vaststelling.

Kader
I Omgevingswet en;
II. Algemene wet bestuursrecht

Beoogd effect
Een onherroepelijk (vastgesteld) wijzigingsbesluit, welke de beoogde transformatie van de locatie mogelijk maakt.

Argumenten

1.1 In te stemmen met de inhoud van het wijzigingsbesluit omgevingsplan ‘hoofdstuk 22t Nieuwe Deventerweg 103.’
Met dit wijzigingsbesluit wordt het mogelijk gemaakt de locatie te transformeren en 30 zorgwoningen toe te voegen. Hiermee krijgt de in verval geraakte monumentale boerderij een nieuwe functie. De bijgevoegde motivering van het wijzigingsbesluit (https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.TAMh22t-0004/t_NL.IMRO.0193.TAMh22t-0004.html) beschrijft het resultaat van de integrale afweging die is gemaakt en onderbouwt deze.

1.2 Het ontwerp-wijzigingsbesluit heeft ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend.
Overeenkomstig de wettelijke procedure heeft het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan hoofdstuk 22t Nieuwe Deventerweg 103 met ingang van 26 november 2024 tot en met 7 januari 2025 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Stadskantoor. In die periode konden zienswijzen worden ingediend.

1.3 Er zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht in het vast te stellen plan.
De motivering en planregels zijn beperkt aangepast. Tussen de ter inzage legging en vaststelling is het parkeerbeleid aangepast waarop de motivering aangepast moest worden. Tevens is de motivering op het gebied van bodemkwaliteit, milieuzonering, luchtkwaliteit, trillingen en m.e.r. en ecologie beperkt aangevuld.

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

1.5. De publicatie van de ter inzagelegging kan niet meteen na het raadsbesluit. Het gaat om een gewijzigd vastgesteld wijzigingsbesluit omgevingsplan.
Een besluit van de gemeenteraad dat een wijzigingsbesluit omgevingsplan gewijzigd is vastgesteld kan pas na twee weken worden gepubliceerd (Omgevingswet). De provincie heeft daardoor twee weken de gelegenheid om aan te geven of de wijzigingen aanleiding zijn om een reactieve aanwijzing te geven.

Alternatieve mogelijkheden
Dit betreft een wettelijk voorgeschreven procedure.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
De gevoerde participatie staat beschreven in het Participatiejournaal, welke als bijlage is toegevoegd aan de motivering van het wijzigingsbesluit. Hoofdstuk 4 van de motivering geeft een overzicht van de gevoerde participatie en de uitkomsten daarvan.

Communicatie
Na vaststelling van het wijzigingsbesluit omgevingsplan ‘hoofdstuk 22t Nieuwe Deventerweg 103’, wordt dat besluit bekendgemaakt via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad en gedurende zes weken ter visie gelegd. In die periode kan beroep en een verzoek om voorlopige voorziening worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën
Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is afgesproken dat de initiatiefnemer middels het kostenverhaal de gemeentelijke kosten betaalt.

Risico’s
Bij dit wijzigingsbesluit is de geldende wet- en regelgeving toegepast. Als gevolg van jurisprudentie kan verandering optreden in de wijze waarop die wet- en regelgeving toegepast moet worden. Met name op het gebied van stikstof doet zich dit regelmatig voor, waardoor dat een procesrisico vormt.

Datum 7 juli 2025

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.

Openbaarheid
Het wijzigingsbesluit omgevingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer