Hessenpoort 3

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP21004-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

www.zwolle.nl

Opdrachtgever ZWPP

Opdrachtnemer ZWRP

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP21004-0004

Datum: 10 januari 2023

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 6
1.3 Geldende bestemmingsplannen 7

Hoofdstuk 2 Beleidskader **9**
2.1 Rijksbeleid 9
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 9
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 10
2.2 Provinciaal beleid 11
2.3 Gemeentelijk beleid 18
2.3.1 Omgevingsvisie "Ons Zwolle voor morgen 2030 18
2.3.2 Thematisch beleid 26

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **34**
3.1 Economie 34
3.2 Stedenbouw 35
3.2.1 Huidige situatie 35
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 35
3.2.3 Beeldkwaliteitplan 37
3.3 Archeologie 38
3.3.1 Huidige situatie 38
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 38
3.4 Verkeer 38
3.4.1 Huidige situatie 38
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 38
3.5 Natuur 40
3.5.1 Huidige situatie 40
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 41
3.6 Groen 42
3.6.1 Huidige situatie 42
3.6.2 Uitgangspunten bestemmingsplan 42
3.7 Water en Klimaatadaptatie 43
3.7.1 Huidige situatie 43
3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 45
3.8 Milieu 49
3.8.1 Geluid 49
3.8.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer) 51
3.8.3 Stikstof 53
3.8.4 Luchtkwaliteit 54
3.8.5 Geur 55
3.8.6 Bodemkwaliteit 56
3.8.7 Externe veiligheid 56
3.8.8 Aanmeldnotitie MER 58
3.8.9 Kabels, leidingen en straalpaden 59
3.9 Duurzaamheid 59
3.10 Energie 59

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten **61**
4.1 Inleiding 61

4.2 Inleidende regels 64
4.3 Bestemmingsregels 64
4.4 Algemene regels 66
4.5 Overgangs- en slotregels 67
4.6 Bijlagen 67
4.7 Handboek 68

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 69
5.1 Economische uitvoerbaarheid 69
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 69
5.2.1 Overleg met de buurt 69
5.2.2 Uitkomsten overleg 70

TOELICHTING

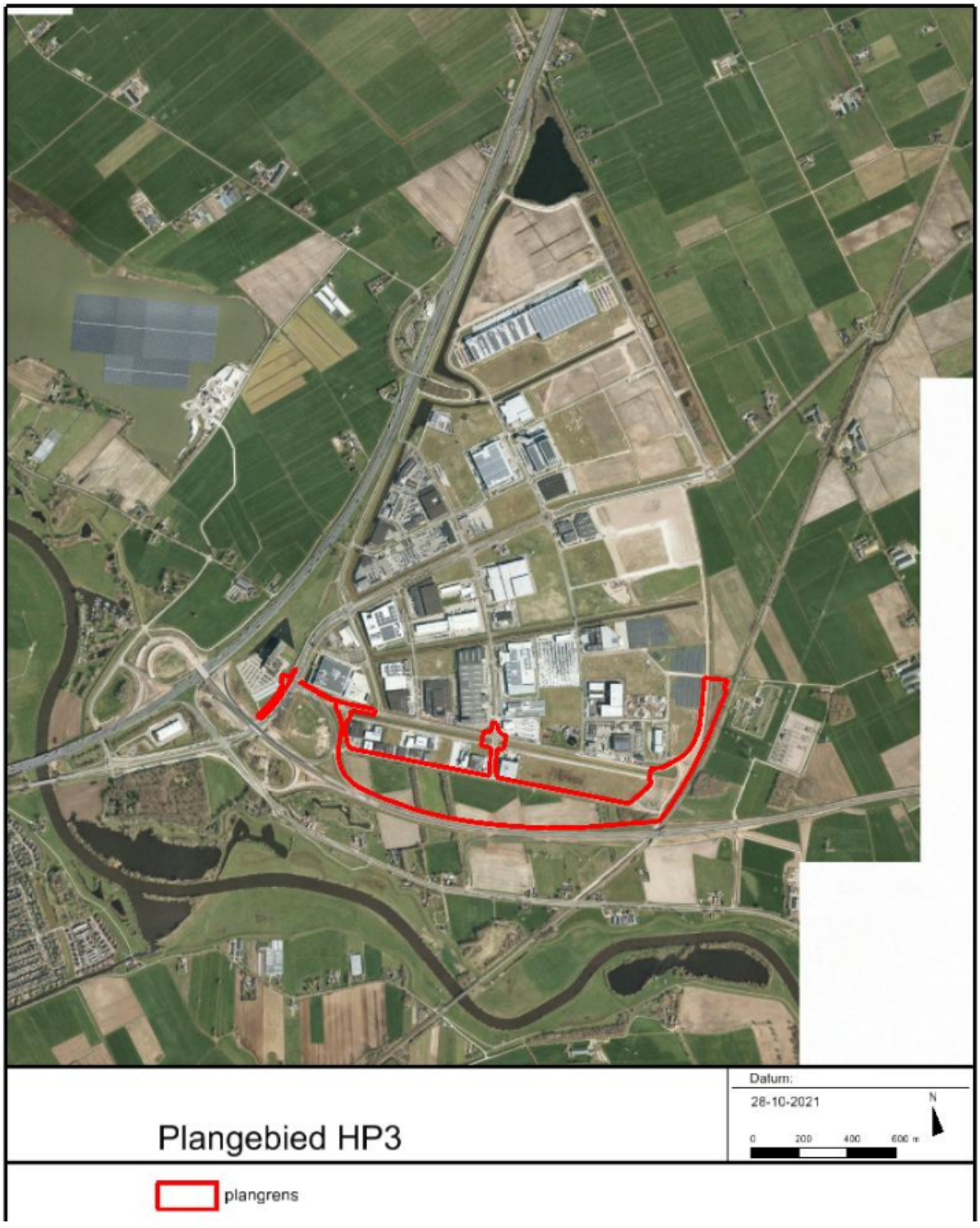
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Zwolle speelt een belangrijke rol in de economische ontwikkeling van de stad en de regio. Dit wordt de laatste jaren mede bevestigd door de aanhoudende vraag en interesse voor de (uitgifte van) kavels op bedrijventerrein Hessenpoort. Uit onderzoek van de Stecgroep blijkt ook dat het goed gaat met de Zwolse economie. Kwantitatief is het aanbod op Hessenpoort nog ruim (ca. 88 ha.), echter kwalitatief wordt het de komende jaren steeds complexer. De vraag uit de markt blijft aanhouden voor kleinschalige kavels en de prognose is dat Hessenpoort Zuid op de lange termijn niet voldoende ruimte biedt voor de vraag. Dat maakte dat het tijd is om vooruit te kijken. Het plan Hessenpoort 3 voorziet in uitbreidingsruimte voor een segment waarvoor in de bestaande voorraad in Zwolle zelf (kavels Marslanden zijn volledig uitgegeven) en in de marktregio op termijn niet voldoende aanbod beschikbaar is. Om de mogelijkheden voor Hessenpoort 3 als uitbreiding van Hessenpoort Zuid te verkennen is een Plan van aanpak vastgesteld door het college op 23 januari 2019. Dit is door een informatienota gedeeld met de raad op 7 februari 2019. Dit plan van aanpak is afgerond met positieve resultaten. De eerste resultaten van deze verkenning zijn verder uitgewerkt voor het opstellen van het bestemmingsplan voor Hessenpoort 3. Op 19 april 2021 heeft de raad ingestemd om de benodigde vervolgonderzoeken te starten en de verdere uitgangspunten uit te werken voor Hessenpoort 3 om een planologische procedure voor Hessenpoort 3 te kunnen starten.

1.2 Plangebied

Het plangebied is globaal gelegen tussen de zuidstrook van Hessenpoort en de N340. Aan de oostkant is het (toekomstige) leefgebied van de egel opgenomen. Tenslotte is aan de westkant een deel van de weg meegenomen, die planologisch nog niet was opgenomen in een bestemmingsplan.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

- Hessenpoort 2, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 april 2006 en bij besluit van Gedeputeerde Staten van Overijssel van 27 november 2007 goedgekeurd.
- Hessenpoort, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2012.

- Provinciaal Inpassingsplan N340/N48 Zwolle-Ommen vastgesteld door Provinciale Staten op 12 juli 2012.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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.

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.

De ontwikkeling van Hessenpoort 3 is aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Op basis van jurisprudentie taxeren we dat door het nieuwe ruimtebeslag en het toestaan van de functie bedrijventerrein (op gronden waar nu de bestemming ‘agrarisch’ op rust), het een functiewijziging is van zodanige aard en omvang dat de ontwikkeling moet worden gekwalificeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Door Stec is een ladderonderbouwing opgesteld. Zie Bijlage 1 Ladderonderbouwing Hessenpoort 3 , Stec Groep d.d. 8 september 2021

De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

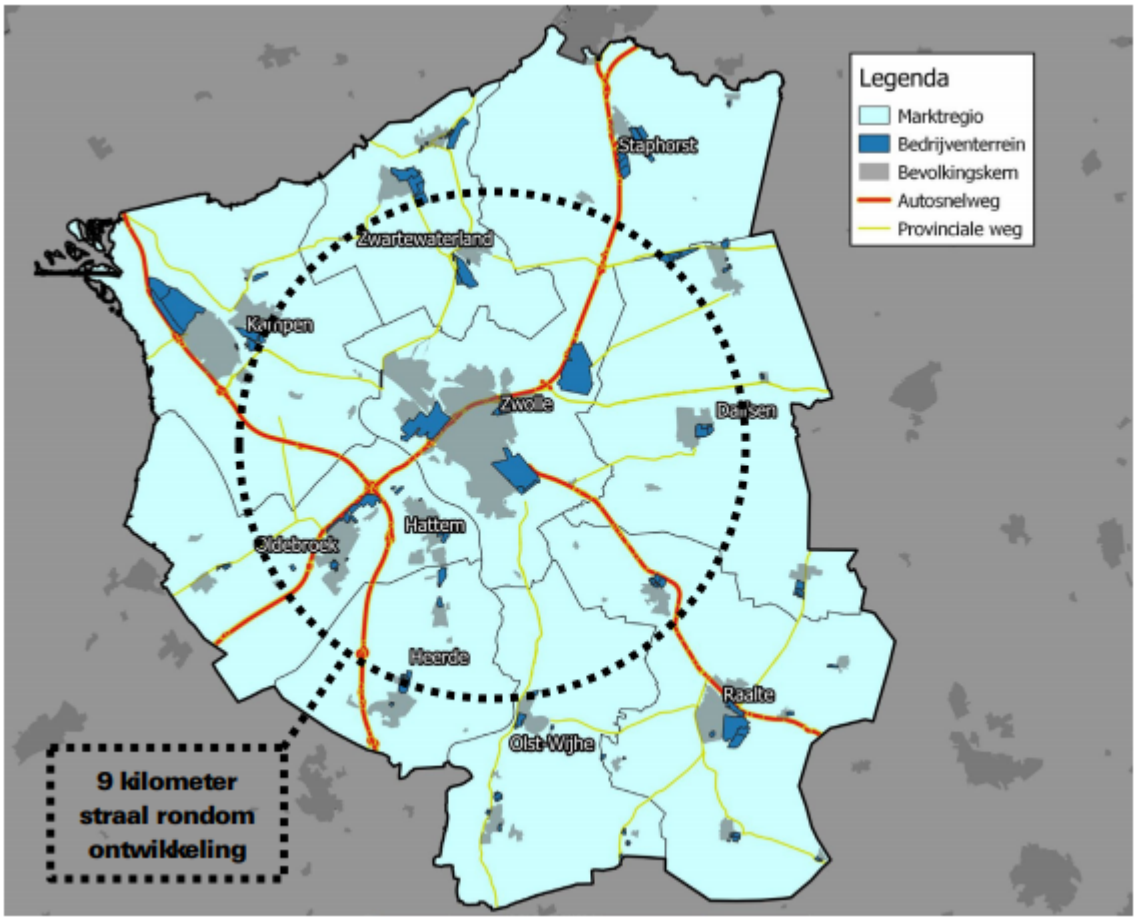
Marktregio voor bedrijventerreinen

Voor de Ladder is het van belang om de regio – ofwel het ruimtelijk verzorgingsgebied – af te bakenen, waarbinnen de uitbreiding van een bedrijventerrein effecten heeft. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor de omvang van de regio. Voor bedrijventerreinen is de regio veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere verhuisradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens. Dit staat los van de marktoriëntatie van individuele bedrijven. Immers, die kan veel groter zijn dan een gemeente of regio. Denk bijvoorbeeld aan een multinational die een mondiale (of Europese) afzetmarkt kent. De ruimtelijke impact van de ontwikkeling van een bedrijventerrein is daarmee niet gelijk aan de afzetmarkt/marktoriëntatie van een bedrijf.

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Conclusie marktregio: Gemeente Zwolle en buurgemeenten

Op basis van de gegevens van het CBS & PBL (een gemiddelde verhuisafstand van bedrijven van 9 kilometer binnen de CORO-regio) , Vastgoeddata en de monitor locatiedynamiek (Stec Groep) wordt de marktregio geschat voor het type bedrijvigheid en kavelomvang op Hessenpoort 3 op de gemeente Zwolle en de direct daaraan grenzende buurgemeenten. Deze is weergegeven in onderstaand figuur.



Behoefte binnen markregio

Binnen de afgebakende marktregio van Hessenpoort 3 concluderen we dat de vraag naar kavels <1 hectare tot en met 2030 circa 53 hectare zal zijn.

Planaanbod in ruimtelijk verzorgingsgebied:

Binnen de marktregio van Hessenpoort 3 is er nog circa 40,3 tot 43,5 hectare aanbod uitgeefbaar, wat geschikt is om de doelgroep van Hessenpoort 3 te kunnen huisvesten. De leegstand van bedrijfsruimte binnen de marktregio is beperkt: circa 3,5% van het bedrijfsvastgoed staat momenteel leeg. Hiermee is de leegstand binnen de regio onder een gezond frictieniveau van circa 5%.

Conclusie behoefte

- Naar verwachting is de vraag naar kavels <1 hectare binnen de marktregio van Hessenpoort 3 circa 53 hectare tot en met 2030. Het relevante harde planaanbod van kavels <1 hectare binnen de marktregio bestaat uit circa 40,3 – 43,5 hectare, zo blijkt uit de analyses. Dit resulteert in een aanvullende ruimtebehoefte van circa 9,5 tot 12,7 hectare naar dit type kavel in de periode tot en met 2030.
- Op basis van deze inzichten wordt geconcludeerd dat de relevante marktregio vraag en aanbod van kavels <1 hectare op bedrijventerreinen niet in evenwicht zijn. Om in de vraag te voorzien is het noodzakelijk om Hessenpoort 3 te ontwikkelen.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

Provinciale Staten van Overijssel hebben op 12 april 2017 de ‘Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur en Omgevingsverordening Overijssel 2017’ vastgesteld. Beleid: Overijssel in 2030, daar werken we nu aan

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden .

De sturingsfilosofie van de provincie is als volgt samen te vatten: als sprake is van een bepaalde ontwikkeling, dan moet eerst worden nagegaan, aan de hand van de generieke beleidsuitgangspunten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen, of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien dat zo is, moet worden nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling.

Om antwoord te kunnen geven op die laatste vraag dient de ontwikkelingsperspectievenkaart bekeken te worden. Wanneer uit die kaart blijkt dat een ontwikkeling, zoals gepland, niet in strijd is met deze kaart, kan verder worden bezien hoe de ontwikkeling vormgegeven moet worden. Hierbij heeft de provincie gekozen voor een vierlagenbenadering, in welke benadering vier kaarten/lagen worden onderscheiden.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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.

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017

Indien het initiatief ontwikkeling van bedrijventerrein Hessenpoort 3, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Het plangebied is op de ontwikkelingsperspectievenkaart van de omgevingsvisie het plangebied aangeduid als 'Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap ' Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Hessenpoort 3 past hier niet binnen.

Buiten bestaand stedelijk gebied

Het concentratiebeleid van de provincie is erop gericht het aanbod voor de (boven)regionale bedrijvigheid te concentreren in stedelijke netwerken. Vanuit de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zal de ruimte daarvoor allereerst gevonden moeten worden in het bestaande bebouwde gebied. Door herstructurering en transformatie worden bestaande bedrijventerreinen aangepast aan de veranderende vraag en worden nieuwe stedelijke werkmilieus gerealiseerd.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. De locatie is geprojecteerd tussen de huidige zuidstrook van Hessenpoort en de N340. Zoals hierboven is aangegeven is er behoefte aan bedrijventerrein voor kleinere bedrijfskavels en er is hiervoor geen ruimte op bestaande bedrijventerreinen in Zwolle. Gelet op de ligging is dit ruimtelijk de meest logische locatie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Hessenpoort.

In de verordening (artikel 2.1.1 onder h) wordt bestaand bebouwd gebied in de eerste plaats gedefinieerd als de gronden die op grond van geldende bestemmingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. Daarnaast wordt daartoe gerekend die gebieden die in een voorontwerp-bestemmingsplan

bestemd worden voor stedelijke functies voor zover daarover schriftelijk een positief advies is uitgebracht door de provinciale diensten. De provincie Overijssel kiest voor een verbale aanduiding van het bestaand bebouwd gebied en geeft die niet zelf op kaart aan. Daarmee wordt ruimte geboden voor lokaal maatwerk en wordt voorkomen dat de provinciale verbeelding slechts een momentopname laat zien die geen recht doet aan wijzigingen die voortdurend optreden in de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied.

Op grond van artikel 2.1.5, lid 4 van de Omgevingsverordening kan gemotiveerd worden afgeweken van het ontwikkelingsperspectief.

"artikel 2.1.5, lid 4 van de Omgevingsverordening

Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:

- er sprake is sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen; en
- voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken. "

Bij de volgende actualisatie van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening worden de kaarten hierop aangepast.

De wettelijk verplichte gemeentelijke structuurvisie leent zich er goed voor om de contour van het bestaand bebouwd gebied inzichtelijk te maken, zodat een totaal afweging gemaakt kan worden tussen potentiële inbreidingslocaties. Daarbij geldt dat aan de gemeenten de keuze wordt gelaten of zij stadsrandgebieden beschouwen als stedelijke omgeving dan wel Groene Omgeving. Vanzelfsprekend geldt voor de invulling van de stadsrandgebieden dat de ontwikkeling ervan op grond van artikel 2.1.5 in overeenstemming moet zijn met de uitspraken die hierover in de Omgevingsvisie Overijssel in de ontwikkelingsperspectieven en de Catalogus Gebiedskenmerken worden gedaan. In de gemeentelijke structuurvisie kan nadere invulling worden gegeven aan de ontwikkeling van deze gebieden.

Motivering afwijken Omgevingsverordening

Het plangebied van Hessenpoort 3 is in eerste instantie als uitbreiding bedrijventerrein opgenomen in het gemeentelijke structuurplan Zwolle 2020. Vervolgens is in de Structuurvisie Vechtcorridor Noord , maart 2014, die het structuurplan vervangt voor het gebied van deze Structuurvisie, het gebied opgenomen als bedrijventerrein. Tenslotte is het plangebied in de Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030", die op 13 september 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad, aangemerkt als ' werklocatie bestaand/transitie" zie hoofdstuk 2.3.1

Voor het plangebied is, in lijn met het bestaande bedrijventerrein Hessenpoort, de aanduiding 'Bedrijventerrein' in een stedelijke omgeving op de ontwikkelingsperspectievenkaart van de omgevingsvisie de voor de hand liggende aanduiding.

Hieronder zijn de belangrijkste passage die betrekking hebben op bedrijventerreinen uit de omgevingsvisie opgenomen.

"8.2.1.2.1 Topwerklocaties binnen de stedelijke netwerken

Topwerklocaties zijn werklocaties met bijzondere vestigingscondities voor bedrijven die zich richten op een (inter)nationaal verzorgingsgebied en een stuwende functie hebben voor de regionale economie.

"10.2.1.1.1 Bedrijventerreinen in steden binnen de stedelijke netwerken

In de Omgevingsvisie wordt onder onder stedelijke netwerken verstaan:

- Zwolle Kampen Netwerkstad
- Netwerkstad Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Borne en Oldenzaal)

Deventer-Stedendriehoek.

Strekking van het beleid:

Het concentratiebeleid van de provincie is erop gericht het aanbod voor de (boven)regionale bedrijvigheid te concentreren in stedelijke netwerken. Vanuit de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zal de ruimte daarvoor allereerst gevonden moeten worden in het bestaande bebouwde gebied. Door

herstructurering en transformatie worden bestaande bedrijventerreinen aangepast aan de veranderende vraag en worden nieuwe stedelijke werkmilieus gerealiseerd.

Toelichting (waarom?):

De markt voor bedrijventerreinen is (boven)regionaal van aard. Er is op (boven)regionaal niveau regie nodig om vraag en aanbod in de regio duurzaam in balans te brengen. Als het gaat om de regionale vraag bepalen gemeenten in het kader van de regionale programmering in onderling overleg waar de bovenlokale vraag gefaciliteerd kan worden. Als het gaat om de bovenregionale vraag vinden wij de stedelijke netwerken de aangewezen plek om daarin te voorzien. Daar kunnen de stedelijke werkmilieus gerealiseerd worden die van belang zijn voor het vestigingsklimaat van de regio. Door de ontwikkeling van bedrijventerreinen gericht op de bovenregionale vraag te concentreren in stedelijke netwerken versterken wij de positie van de stedelijke netwerken als economische motoren van de regio. Ook voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen gericht op de bovenregionale vraag geldt het principe van inbreiding gaat voor uitbreiding. Door nadrukkelijk in te zetten op herbestemming en transformatie kan binnen het bestaande bebouwd gebied ruimte gemaakt worden voor het realiseren van (bijzondere) stedelijke werkmilieus.'

'Uitvoering/instrumenten:

Regels in de verordening

- Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking (principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (titel 2.1) in combinatie met titel 2.3 werklocaties)
- principe van concentratie (artikel 2.1.2)

Artikel 2.3.2 Bedrijventerreinen

Provinciaal belang

Dit onderdeel van de verordening bevat regels voor bestemmingsplannen die voorzien in aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Onder nieuwe bedrijventerreinen wordt elke locatie verstaan die ontwikkeld wordt ten behoeve van de vestiging van bedrijven en bij die bedrijven behorende kantoren. Het ter zake geldende provinciale beleid ligt vast in de Omgevingsvisie Overijssel. De verordening is inhoudelijk in overeenstemming met de regels die het Rijk gesteld heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

In de Omgevingsvisie is het provinciale belang beschreven van zorgvuldige planning en regulering van nieuwe en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Het beleid is erop gericht aanleg van nieuw bedrijventerrein te voorkomen als op bestaande terreinen nog voldoende ruimte beschikbaar is of naar verwachting door optimalisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden en herstructurering beschikbaar zal komen. Dit beleid krijgt juridische doorwerking in de verordening in titel 2.1 (principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik). In het kader van de herstructurering van bedrijventerreinen is het vaak nodig dit proces samen te laten gaan met een (bescheiden) aanleg van nieuw bedrijventerrein. Hiermee kan ruimte worden geboden voor uitplaatsing, waardoor de herstructurering vlotter kan verlopen (schuifruimte).

Lokale behoefte

In titel 2.1 is bepaald dat gemeenten uitsluitend mogen voorzien in de lokale behoefte aan stedelijke voorzieningen, waaronder bedrijventerreinen en kantoren. Een uitzondering daarop wordt gemaakt voor stedelijke netwerken die mogen voorzien in een (boven)regionale behoefte en voor de streekcentra Hardenberg en Steenwijk, die mogen voorzien in een bovenlokale behoefte. In de Omgevingsvisie wordt de lokale behoefte voor bedrijvigheid gedefinieerd vanuit het begrip van lokaal gewortelde bedrijven. Dit zijn bedrijven die hun oorsprong of verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar zij gevestigd zijn of zich vestigen en die een toegevoegde waarde bieden aan de lokale sociaal-economische structuur/voorzieningenniveau. Gemeenten mogen in afwijking van het principe dat alleen voor de lokale behoefte wordt gebouwd, ook voorzien in (een deel van) de behoefte van buurgemeente aan bedrijventerrein en kantoren, wanneer hierover door buurgemeenten afspraken zijn gemaakt (artikel 2.1.2 lid 4).

Afstemming buurgemeenten

Een essentieel element in de verordening is dat de gemeenten verplicht zijn om hun plannen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantoren af te stemmen met buurgemeenten. Uitgangspunt van de provinciale visie op de programmering van bedrijventerreinen is dat de mogelijkheden van bedrijfsvestiging- en uitbreiding worden bezien op een grotere schaal dan die van de individuele gemeenten. Afstemmen betekent dat buurgemeenten over en weer tot overeenstemming komen over de invulling van de bedrijventerreinenprogrammering of de ontwikkeling van kantoren(locaties).

Buurgemeenten zijn de gemeenten waaraan een gemeente grenst, dus ook gemeenten aan de andere kant van de (provincie)grens. Vanzelfsprekend is de eis van overeenstemming alleen van toepassing op aspecten die de buurgemeenten raken. Deze afstemmingseis wordt gesteld gelet op de onderlinge relaties die er zijn tussen buurgemeenten die functioneren binnen dezelfde markt voor bedrijventerreinen en kantoren. Ook voor gemeenten die uitsluitend mogen voorzien in een lokale behoefte is onderlinge afstemming gewenst, gelet op de relatie die er is tussen aangrenzende gemeenten in het aanbod van soorten bedrijventerreinen en de (fasering van) uitgifte. Voor kantoren is er sprake van vergelijkbare relaties.

Wij wijzen erop dat de Ladder voor duurzame verstedelijking regionale afstemming vereist wanneer een bestemmingsplan stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt die voorzien in een actuele regionale behoefte. Deze eis van regionale afstemming kan betekenen dat naast de directe buurgemeenten er ook afstemming moet worden gezocht met andere gemeenten in de regio.'

Toets regels Omgevingsverordening

Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022 (RBP)

In juni 2019 zijn er bestuurlijke afspraken gemaakt tussen de elf gemeenten in de regio West Overijssel en de provincie Overijssel. De elf gemeenten die onderdeel zijn van deze regio zijn Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle.

In het RBP zijn voor Zwolle de onderstaande afspraken gemaakt.

"*Zwolle heeft een kwantitatief teveel (-31,9 ha) en wil het zachte plan Hessenpoort 3 in procedure brengen. Daarbij moet worden opgemerkt dat het gros van het aanbod beschikbaar is op Hessenpoort (I en II) en dat de grondexploitatie van dit plan reikt tot 2041. De provinciale behoefteraming bedrijventerreinen en de locatiekwaliteiten van Hessenpoort geven voldoende aanleiding om aan te nemen dat er voor dit terrein ook ná 2030 nog een behoefte bestaat. Alleen op 'kwantiteit' kan Zwolle het zachte plan voor Hessenpoort 3 niet onderbouwen. Het plan is daarom aanvullend kwalitatief onderbouwd. In deze onderbouwing is gemotiveerd dat het plan in de geplande omvang kwalitatief iets toevoegt aan de bestaande voorraad. Samen met de regio is vastgesteld dat de voorgestelde zachte plannen allen een kwalitatieve toevoeging zijn aan de bestaande voorraad. De zachte plannen voorzien in uitbreidingsruimte voor een segment waarvoor in de bestaande voorraad niet voldoende aanbod beschikbaar is. Om het Ladder-risico voor de regio weg te nemen is in het vorige afsprakenkader reeds een bestuursovereenkomst gesloten met een 'voornemen tot uitgifteverbod' voor 31,3 hectare tot 2026. Deze blijft doorlopen. Daarnaast zal Hessenpoort 3 via een moederplan met wijzigingsbevoegdheden worden ontwikkeld*"

Afspraken Bestuurlijk Overleg 9 juli 2021

In het bestuurlijk overleg van 9 juli 2021 is voor het bestemmingsplan Hessenpoort 3 besloten dat een bestemmingsplan wordt gemaakt zonder wijzigingsbevoegdheid, maar met een uitgifteverbod, onder de voorwaarde dat uitgifte pas mogelijk is wanneer Hessenpoort zuid voor 70 % is uitgegeven. In het bestemmingsplan wordt daarom een rechtstreekse bouwtitel opgenomen. De provincie zal erop toezien dat uitgifte plaatsvindt onder de bovengenoemde voorwaarden. Deze afspraak zal worden opgenomen in de eerstvolgende aanpassing van de programmeringsafspraken.

Motivering rechtstreekse bouwtitel

Met de invoering van de Omgevingswet verdwijnt de wijzigingsbevoegdheid die was opgenomen in de afspraken over het bestemmingsplan voor Hessenpoort 3.

Onder de werking van de Omgevingswet wordt het lastigere om een gefaseerde uitgifte te regelen in het omgevingsplan zelf. De faseringsconstructie kan alleen nog worden toegepast voor concrete projecten. Er is echter geen mogelijkheid om in een keer voor het hele gebied van Hessenpoort 3 een wijzigingsplan te maken. Dit zou dan met een omgevingsplan moeten, dat moet voldoen aan de Omgevingswet. Dit is een stuk omslachtiger dan een wijzigingsplan en het nut van een wijzigingsplan wordt dus gering.

Er is behoefte aan een wijze van faseren waarbij gedoseerd bedrijfskavels kunnen worden uitgegeven. De gemeente wil nieuw bedrijventerrein op voorraad ontwikkelen voor een specifieke lokale behoefte, maar heeft op het bedrijventerrein Hessenpoort teveel aanbod, maar dan gericht op de regionale behoefte.

Door fasering kun je voorkomen dat er Ladderproblemen ontstaan als je nieuw bedrijventerrein ontwikkelt, terwijl er binnen je gemeente overaanbod is. Met de afspraak dat uitgifte pas plaatsvindt onder de genoemde voorwaarden in de programmeringsafspraken - waarbij de provincie toeziet op nakoming – wordt het procesrisico beperkt.

Uit de Ladderonderbouwing Hessenpoort 3 , Stec Groep d.d. 8 september 2021 blijkt dat :

- Naar verwachting is de vraag naar kavels <1 hectare binnen de marktregio van Hessenpoort 3 circa 53 hectare tot en met 2030. Het relevante harde planaanbod van kavels <1 hectare binnen de marktregio bestaat uit circa 40,3 – 43,5 hectare, zo blijkt uit de analyses. Dit resulteert in een aanvullende ruimtebehoefte van circa 9,5 tot 12,7 hectare naar dit type kavel in de periode tot en met 2030.
- Op basis van deze inzichten wordt geconcludeerd dat de relevante marktregio vraag en aanbod van kavels <1 hectare op bedrijventerreinen niet in evenwicht zijn. Om in de vraag te voorzien is het noodzakelijk om Hessenpoort 3 te ontwikkelen

Uit de bovengenoemde beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzen blijkt dat de uitbreiding van bedrijventerrein Hessenpoort 3 past binnen de gemaakte afspraken en dat er sprake is van economische redenen om af te wijken van het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap '.

Gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied zijn de natuurlijke laag, de stedelijke laag, de laag van de agrarisch natuurlandschappen en de laag van beleving aan de orde.

1. de natuurlijke laag

Als gebiedskenmerk natuurlijke laag geeft de omgevingsvisie ‘beekdalen en natte laagtes’. aan. Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het -water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, 's winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

Norm

Het waterpeil is niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is

Richting

Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek.

• Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid

en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting

Het voorgenomen plan heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 3.7

2. Laag van agrarisch cultuurlandschap

De kaartlaag 'Laag van agrarisch cultuurlandschap' geeft voor de locatie 'Maten en flierenlandschap" aan.

Laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafscheiding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloeivelden maakten onderdeel uit van het bemestingssysteem. Het Maten- en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden.

Norm

- In het Maten- en Flierenlandschap is het waterpeil niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.
- de Maten, Flieren en beken krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het onbebouwde karakter, de continuïteit van de beekloop, voldoende ruimte voor water en het lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen.

Het voorgenomen plan heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 3.7 Water en Klimaatadaptatie.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen huidige Hessenpoort en nieuwe N340 - waarmee deze gebiedskenmerken niet meer als zodanig zichtbaar zijn.

3. de stedelijke laag

De kaartlaag stedelijke laag geeft aan dat er grotendeels sprake is van een verspreide bebouwing / informele trage netwerk.

Bij de transformatie van de erven vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. Daarbij heeft de oorspronkelijke 'eenheid in handelen', waarbij iedereen ongeveer hetzelfde deed, plaats gemaakt voor 'diversiteit in handelen': iedereen doet op zijn erf zijn eigen 'ding'. De erven gaan daardoor binnen de landschappelijke eenheid steeds meer van elkaar verschillen. Nieuwe functies bepalen het aangezicht: of een erf in agrarisch gebruik is (grote stallen, werklijnen naar het landschap), er een aannemer of autobedrijf zit (kaal erf met een grote plaat verharding er omheen) of dat het bijvoorbeeld een woonerf is geworden (kleine erf, dicht in de beplantingen en een paardenweide). Deze verschillen zijn zowel in het landschap - als op luchtfoto's - heel goed te zien.

Paden verdwijnen doordat woonwijken en bedrijventerreinen het landschap in schuiven. Of doordat (snel)wegen barrières vormen en spoorwegovergangen worden afgesloten. Of door aaneenvoeging van agrarische percelen.Anderzijds neemt de vraag naar een beleefbaar en toegankelijk natuur- en agrarisch cultuurlandschap, en daarmee naar verdichting en completering vanhet padennetwerk steeds toe.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (b.v. bedrijventerreinen, woonwijken) , dan dragen deze ontwikkelingen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut

Door de ontwikkeling verdwijnt het agrarisch landschap. Het bedrijventerrrein Hessenpoort is een bedrijventerrein met een eenvoudige, heldere opzet - gelegen aan de oostkant van Zwolle.De ruimtelijke structuur van Hessenpoort als geheel wordt bepaald door de groene radialen, de concentrische ontsluitingswegen en de vakken daarbinnen; het uitgeefbare terrein. De robuust vormgegeven bedrijfsgebouwen, de zorgvuldig vormgegeven erfafscheidingen en de ruime wegprofielen zorgen voor de

samenhang. De ruimtelijke opzet van Hessenpoort 3 bouwt verder aan de bovengenoemde uitgangspunten voor Hessenpoort, maar kent kleinere kavels (2500 – 1 ha) en een groene rand met zichtlocaties aan de zuidkant, langs de N340. In het midden van het gebied en aan de oostkant zijn groen/blauwe gebieden aangelegd. Voor een nadere onderbouwing van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 3.2.

4. de laag van de beleving

Vanuit deze laag valt het plangebied in de “Donkerte”.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden. In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en ‘richten’ van kunstlicht.

Door de ontwikkeling als bedrijventerrein zal de verlichting uiteraard toenemen. Geen verlichting is vanuit sociale veiligheid (denk aan werken in ploegen) en camerabewaking (door OVH) niet mogelijk. In lijn met het bestaande Hessenpoort zal er LED-straatverlichting wordt toegepast, die zoveel mogelijk richting bedrijventerrein en dus niet richting omgeving wordt gericht.

De lichtmasten zullen aan de waterkant van de nieuwe wegen staan en richting de nieuwe kavels schijnen. Verder schakelt de straatverlichting in de loop van de nacht terug (dimmen), zoals in de rest van Zwolle.

Daarnaast wordt onderzocht in hoeverre er geborgd kan worden dat er niet meer dan gemiddeld 0,1Lux licht geven op het nabij gelegen Natura 2000 gebied

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging is onderbouwd dat voor het plangebied afgeweken mag worden van het ontwikkelingsperspectief "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap" en dat de ontwikkeleing hiermee in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie "Ons Zwolle voor morgen 2030

Inleiding

Ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet heeft de gemeente de omgevingsvisie “Ons Zwolle van morgen 2030” opgesteld.

De omgevingsvisie, die op 13 september 2021 door de raad is vastgesteld, beschrijft de koers voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Zwolle vooral op de periode tot 2030. De visie helpt om de volgende stappen te zetten in de ontwikkeling van de gemeente waarin leefbaarheid, gezondheid, wonen, mobiliteit, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan.

Steeds meer Zwolle: ambities en kernopgaven

Aan de hand van de Zwolse Kernopgaven wordt de omgevingsvisie opgebouwd. “De drager” van de

gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van Zwolle. De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk “fundament”, om op verder te bouwen. Centraal staat de ambitie: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

De drager en het fundament vormen de structurele verbindingen in het 'Huis van Zwolle' te midden van de volgende drie leidende ambities voor de verdere ontwikkeling:

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio;
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal
- Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.

Dit is terug te vertalen naar de volgende afbeelding:



het ‘Huis van Zwolle’

Ontwikkelingen en opgaven verbonden aan ambitie

De wereld om ons heen verandert voortdurend. Er zijn allerlei factoren die van invloed zijn hoe we de ruimte inrichten. Trends en ontwikkelingen op gebieden als leef-, klimaatbestendige-, duurzame- en werkgemeente, een gemeente waar we ons verplaatsen en Zwolle als onderdeel van Nederland en de regio geven inzicht voor de visie met een doorkijk naar de effecten ervan voor Zwolle.

Ruimtelijke koers

Basis

De ruimte om te leven is de belangrijkste waarde. Ruimte om te leven voor mens, plant en dier. Leefbaarheid of kwaliteit van leven staat voorop en is leidend bij iedere ontwikkeling: een gezonde balans tussen welzijn en welvaart.

Sturen op kwalitatieve ontwikkeling

Voor de inrichting van de stad en van het buitengebied zijn de volgende spelregels en principes van toepassing als sturingsfilosofie:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. De kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.
4. De Omgevingsvisie wordt gebruikt als gids voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ambities mogen gewogen worden in een goed proces met de omgeving en met de gemeenteraad.
5. Er wordt gebiedsgericht gewerkt. Daarbij gelden ook de opgaven, doelen, randvoorwaarden en ambities uit de thematische raamwerken en de gebiedsprofielen.

Randvoorwaarden

Deze ontwikkeling vinden plaatsen binnen een aantal randvoorwaarden:

- Ruimte voor een leefbare stad

  Er is ruimte nodig om het woningtekort aan te pakken. Er is ook ruimte nodig voor een gezonde buitenruimte met veel groen. Er is ruimte nodig voor ondernemers. Ruimte is ook nodig om te wandelen, te fietsen, voor de bus, de trein en de auto.

- 1000 woningen per jaar met een focus op stedelijk wonen

  Uitgangspunt is het toevoegen van stedelijke woonkwaliteit door te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad.

  Met 1000 woningen per jaar tot 2030 wordt het woningtekort op alle fronten aangepakt met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Het woonprogramma bestaat voor 30% uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur. Grofweg landt 60% van de nieuwe woningen in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de suburbane woonmilieus wat hoofzakelijk bestaat uit grondgebonden woningen. In de ontwikkeling van de woningen wordt gestreefd naar nieuwe onderscheidende, stedelijke woonvormen en combinaties van wonen en werken.

- Mobiliteit en bereikbaarheid als belangrijke drager voor leefbaarheid

  Meervoudig ruimtegebruik en denken in drie dimensies is het vertrekpunt. Dat betekent enerzijds de hoogte opzoeken (hoogbouw en verdichting) anderzijds wordt ingezet op beter passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder ruimtebeslag. Tenslotte wordt meer aandacht besteed aan de fietser en de voetganger en minder voorrang gegeven aan de automobilist.

- Aandacht voor de economie van stad, gemeente en regio

  De economie wordt versterkt, voornamelijk voor het cluster rond gezondheidszorg, voor ict/e-commerce en de creatieve industrie. Er wordt ruimte gezien voor groei van de logistieke sector. Innovatie en nieuwe bedrijvigheid wordt gestimuleerd waarbij gekeken wordt naar de koppeling met maatschappelijke thema's.

De Zwolse strategische ontwikkelzones

Er zijn een drietal strategische ontwikkelzones met daarbinnen diverse gebieden die (deels) transformeren naar een andere functie:

De binnenstad en de schil rondom de historische binnenstad: de StadsKrans.

De zone verbonden aan de stadsring en dus aan de belangrijkste openbaar vervoer en autoverbindingen: de StadsRuit met daarin een aantal belangrijke ontwikkelgebieden zoals de Spoorzone en de Zwartewaterallee.

De schil waar de stad het omliggende buitengebied ontmoet. De scherpe rand tussen het groen van het landschap en het grijs en rood van de stad: de StadsRand.

Visie op hoogbouw

Voor de verdere verdichting biedt hoogbouw een oplossing. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet.

Naar een multifunctioneel buitengebied: stad en land verbonden

Centraal staat de ambitie om te werken aan een vitaal, solidair, gezond en duurzaam buitengebied. Om die ambitie in te vullen staan de volgende doelen centraal:

- Behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteiten (o.a. landschap, stilte, cultuur(historie) en natuur (planten en dierenleven));
- Bieden van ruimte voor ontwikkelingen (o.a. landbouw, recreatie, klimaatadaptatie, energietransitie, niet-agrarische bedrijvigheid, vrijetijdseconomie en wonen);
- Een goede digitale bereikbaarheid van het buitengebied (bijvoorbeeld via glasvezel);
- Het verbinden van stad en ommeland, met onder andere recreatieve fiets- en wandelroutes voor inwoners en bezoekers van de stad Zwolle.

Raamwerken

Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen wordt gewerkt aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Dit door het vastleggen van de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle: raamwerken genoemd, het geraamte van Zwolle. Het raamwerk laat de grote fysieke structuren zien die bepalend zijn voor de ontwikkeling op lange termijn. Een hoofdstructuur waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn en benoemd de condities om Zwolle in de toekomst aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden. Het gaat om de volgende raamwerken: het fysiek kapitaal (landschap, cultuurhistorie en natuur), klimaatadaptatie, gezondheid, mobiliteit, circulariteit, de ondergrond en de buitenruimte. Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Er is inzichtelijk gemaakt waar die waarden aanwezig zijn. Daaruit volgen een achttal spelregels hoe hier om te gaan wanneer sprake is van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Gebiedsprofielen:

De gebiedsprofielen beschrijven een integraal toekomstbeeld voor de gebieden. Er is aandacht voor het gewenste woonmilieu, de sociale en economische dynamiek, de ruimtelijke kwaliteit, de mate van functiemenging, het mobiliteitsbeleid, gezondheid, de mogelijkheden van vergroening en de verduurzaming van gebouwen en de buitenruimte.

Elk gebiedsprofiel is opgebouwd uit de volgende twee onderdelen:

- Beschrijving van het gebied
- De gewenste ontwikkelrichting met specifieke opgaven.

De bestaande kenmerken (fysiek en sociaal) en kwaliteiten van gebieden zijn het vertrekpunt voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

De volgende gebiedsprofielen worden onderscheiden:

- Het Zwolse centrumgebied;
- Stedelijk gebied;
- Levendige gebieden (winkelcentra en ontmoetingsplekken);
- Suburbaan gebied;
- (Kleine) kernen in het buitengebied van Zwolle;
- Werkgebieden en –locaties;
- Stedelijk groen;
- Agrarisch landschap;
- Gemengd landelijk gebied en buurtschappen.

Realisatiestrategie:

Aan de slag met het grote aantal opgaven en uitdagingen kan alleen door samen op te trekken met de

Zwolse samenleving, met andere overheden, ondernemers en investeerders. Ons vertrekpunt is, we doen het samen, waarbij de rol van de gemeente telkens maatwerk is en zijn we iedere keer duidelijk over onze rol.Participatie is van groot belang om doelen en ambities in de leefomgeving te bereiken.De opgaven worden met een gebiedsgerichte benadering aangepakt op die wijze kunnen opgaven worden gebundeld en meekoppelkansen benut.Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit de Omgevingsvisie centraal. De Omgevingsvisie is het integrale beleidskader voor de eerste beoordeling van ruimtelijke initiatieven.

Toetsing ontwikkeling Hessenpoort 3 aan de Omgevingsvisie

5.2. Het fysiek kapitaal van de gemeente Zwolle

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Een volgende stap is het inzichtelijk maken waar die waarden binnen de gemeente Zwolle aanwezig zijn. Daaruit volgen spelregels hoe hier mee om te gaan wanneer sprake is van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

5.2.1. Natuur

Om te kunnen anticiperen op de schaalsprong van de stad, is daarnaast actualisatie van het groenbeleid nodig. De komende jaren wordt het groenbeleid geactualiseerd waarin thema's als biodiversiteit en natuurinclusief bouwen worden uitgewerkt om de leefbaarheid van de stad te waarborgen.

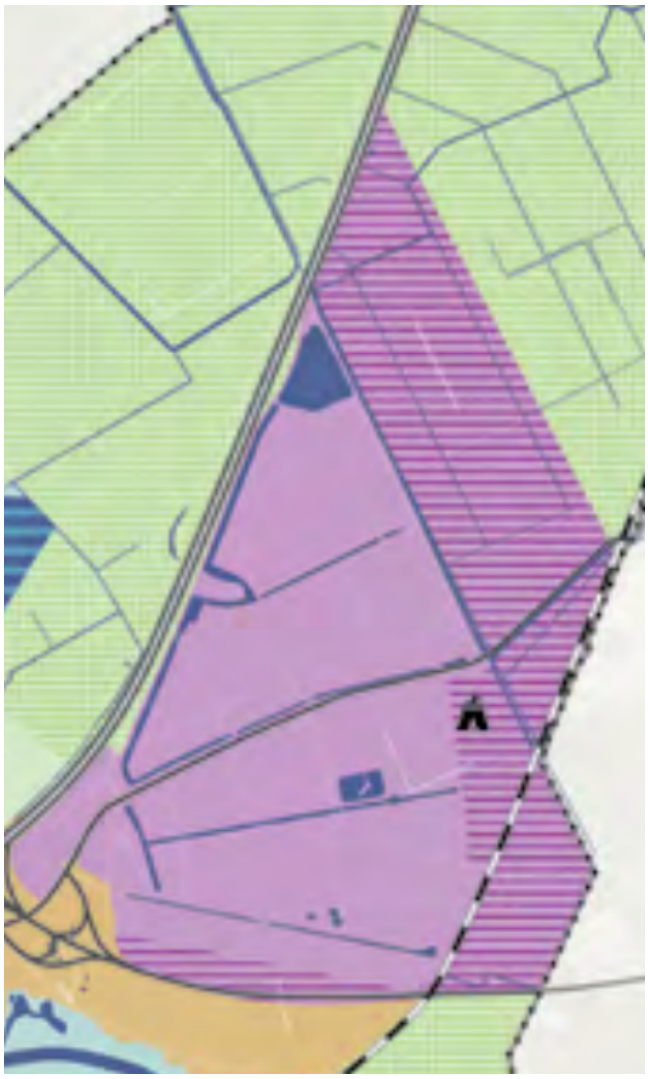
Om het belang van behoud en herstel van biodiversiteit te benadrukken is de gemeente Zwolle partner van het 'Deltaplan biodiversiteitsherstel'. Natuurorganisaties, boeren, burgers, wetenschappers, banken, overheden en bedrijven zetten zich vanuit dit deltaplan samen in voor biodiversiteitsherstel in Nederland.

Wat betreft de maatregelen zijn er voor Hessenpoort 3, naast de wettelijke verplichtingen om ontheffing voor egel en grote modderkruiper te krijgen, extra groengebieden en waterpartijen in het plan opgenomen. Deze liggen vooral aan de zuid- en oostrand én centraal middenin plan. Het gaat om watergangen met natuurvriendelijke oevers, verspreide opgaande beplanting en extensief beheerd grasland. Deze gebieden spelen een rol voor biodiversiteit, wateropvang, tegengaan van hittestress en gezondheid.

Ook de bermen van de wegen spelen daarbij een rol. De nieuwe bermen kennen alle een extensief beheer, gericht op een kruidenrijke vegetatie.

Gebiedsprofiel

Het plangebied is aangemerkt als ' werklocatie bestaand/transitie"



In de Omgevingsvisie is hierover het volgende opgenomen:

6.7. Werkgebieden en -locaties

De werkgebieden en -locaties zijn van grote economische betekenis voor Zwolle en de regio. De bedrijven in deze gebieden zorgen voor werkgelegenheid. Een goede multifunctionele bereikbaarheid, met name voor autoverkeer en openbaar vervoer maar ook voor fietsers is hierbij van belang.

We vinden het van belang de gemeente Zwolle blijft beschikken over toekomstbestendige werkgebieden en -locaties. Duurzame, fysiek-ruimtelijke en sociaaleconomische aspecten bepalen de toekomstbestendigheid van een werkgebied. Naast dat deze gebieden een goed vestigingsklimaat moet bieden en een positieve bijdrage moeten leveren aan de economie, moet het terrein ook gezond zijn om te werken en een bijdrage leveren aan de klimaat- en energiedoelstellingen.

De zakelijke en publieke dienstverlening bieden voor de stad Zwolle veel werkgelegenheid en zijn verspreid over de stad. Zowel in de Spoorzone, het bredere centrumgebied, Oosterenk en Voorsterpoort zijn kantoorlocaties gevestigd. Transformatie van kantoren naar andere functies wordt per locatie afgewogen en vraagt om maatwerk. Op werklocaties waar schaarste ontstaat aan kantoorruimte voor de zakelijke en publieke dienstverlening, wordt kritisch gekeken naar transformatie. In Zwolle moet voldoende ruimte op kansrijke plekken in de stad beschikbaar blijven ten behoeve van kansrijke economische groeisectoren.

Als onderdeel van de ontwikkeling van de compacte stad zijn er diverse werklocaties, waarbij de functie van het gebied de komende jaren transformeert. Dit zijn de Top Innovatie Centra, Oosterenk, Voorsterpoort, de Spoorzone en een aantal kantorenlocaties. De betreffende transformaties staan beschreven in hoofdstuk 4. In deze Omgevingsvisie nemen we de huidige typering mee van de werklocaties en laten we zien wat de signatuur is van de werklocaties waar ook transformatie een rol zal spelen in de verdere gebiedsontwikkeling.

6.7.2. Hessenpoort

Hessenpoort is een grootschalig, bovenregionaal bedrijventerrein, direct gelegen aan de A28. Dit bedrijventerrein is aangewezen in West-Overijssel als dé locatie voor grootschalige bedrijvigheid, geschikt voor bedrijven in de hoogste milieucategorie. Hessenpoort biedt ruimte voor bedrijven met een kavelgrootte vanaf 1 hectare. We zien dat de aankoop vaak gemiddeld 3 á 4 hectare is. Daarnaast is Hessenpoort in de regio het enige terrein dat ruimte biedt voor grootschalige bedrijven tussen de 5 en 10 ha.

Profiel: Hessenpoort is een grootschalig bedrijventerrein primair gericht op logistiek en groothandel. We bieden hier ruimte voor nieuwe maakindustrie. Daarnaast kenmerkt Hessenpoort zich door de aanwezigheid van de autobranche, bouw- en reststoffenverwerking en beperkt perifere Detailhandel.

6.12 'Vechtcorridor'

De Vechtcorridor ligt aan de toegangsweg naar de drukke toeristische regio: "Het Vechtdal". De Vechtcorridor wordt begrensd door Rijksweg A28, Hessenpoort I+II, de spoorlijn naar Meppel-Groningen en de Overijsselse Vecht, met uitzondering van het tracé van de nieuwe N340. De N340 wordt verlegd, waardoor de bestaande Hessenweg een ander profiel krijgt. De verlegging bieden kansen voor het aantrekkelijker maken van de Vechtcorridor als groene entree tot het Vechtdal. Dit door het op goede wijze inpassen van de N340 met:

- Structuurbepalende nieuwe bosschages, fiets- en voetpaden en een flaneer pad tussen Dijkmomenten met zicht op de Vecht;
- Structuurvolgende nieuwe bestemmingen, zoals openlucht- en verblijfsrecreatie, landschaps- en natuurontwikkeling.

- kleinschalige bedrijvigheid na 2022. Het type bedrijven dat zich hier vestigt onderscheidt zich alleen in grootte van de grootschalige bedrijven op Hessenpoort, niet in activiteiten en is gericht op bedrijven die de economische structuur en innovatiekracht van Zwolle versterken.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie.

2.3.2 Thematisch beleid

2.3.2.1 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

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief modernisering monumentenzorg (MoMo). Het behoud en de bescherming van monumenten is hiervan een belangrijk doel én er vindt een verbreding plaats naar de omgeving. Overal in steden, dorpen en landschappen zijn plaatsen van herinnering, plaatsen met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Goede ruimtelijke ordening betekent dat alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte in de besluitvorming worden betrokken. Daarom is de eerste pijler van MoMo gericht op cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Om meer vorm en inhoud te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening zullen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols 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 Monumentenwet 1988 en 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.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het archeologisch en cultuurhistorisch beleid.

2.3.2.2 Verkeerbeleid

Mobiliteitsvisie

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks – en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019.

In de mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet zondermeer opgevangen wordt door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. En dat de ambitie is voornamelijk te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaat neutrale gemeente tot gezonde en vitale wijken.

De ambitie is dat we ervoor zorgen dat Zwolle ook in de toekomst goed bereikbaar is door fietsen, lopen en

reizen met het openbaar vervoer te stimuleren én door het autogebruik beter te spreiden. Alleen met al deze maatregelen kunnen we de knelpunten in het Zwolse verkeer voldoende wegnemen om de verwachte groei van verkeersdeelnemers op te vangen en Zwolle bereikbaar, veilig en leefbaar te houden.

Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei, leefbaarheid en dergelijke is het daarom noodzakelijk om prioriteiten te stellen. Zwolle wil de kwaliteiten als bereikbare en gezonde stad vasthouden door, naast de noodzakelijke uitbreiding van de infrastructuur, de samenleving te mobiliseren om de groeiende vraag naar mobiliteit om te buigen in een duurzame richting.

Conclusie

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt zo veel mogelijk aansluiting gezocht op bestaande infrastructuur. Waar nodig wordt geinvesteerd in verbetering van deze bestaande infrastructuur. Het plangebied wordt van meerdere zijden goed ontsloten. Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.3.2.3 Natuur- en Groenbeleid

Wet natuurbescherming (2017)

Gebiedsbescherming: Natura 2000 gebieden

Sinds 1 oktober 2005 heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd (eerst in de Natuurbeschermingswet, daarna per 1 januari 2017 in de Wet natuurbescherming). Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden (in het algemeen) verleend door de provincie.

Soortbescherming: Flora en fauna

De Wet natuurbescherming is eveneens op de soortbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van bedreigde dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de staat van instandhouding van deze soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden gevraagd of geldt een provinciale vrijstelling.

Rijks- en provinciaal natuurbeleid

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. De bescherming is zodoende planologisch geregeld. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1998, geeft aan dat de hoofdgroenstructuur stevig genoeg moet zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Het groen zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en duidelijk herkenbaar zijn in de stad.

Bomenverordening en Groene Kaart

Voor de bomen geldt de in 2013 vastgestelde Bomenverordening.

Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven groenstructuren (Hoofdgroenstructuur, Wijkgroenstructuur, Groenvoorzienend boomgebied en Hoogstedelijk boomgebied), zoals die staan aangegeven op de Groene Kaart, is een (kap)omgevingsvergunning nodig voor bomen met een omtrek groter dan 30 cm, die staat op een perceel van 400 m² en groter. Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering

van een houtopstand als gevolg kunnen hebben.

Bomen die, vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan op de Groene Kaart aangegeven als bijzondere boom. Voor deze bomen geldt dat ze in principe niet gekapt mogen worden, tenzij daarvoor een uitzonderlijke reden is. Dit verbod geldt voor alle bijzondere bomen, ongeacht de locatie op de Groene Kaart, de stamomvang van de boom en de perceelsgrootte van het perceel waarop de bijzondere boom staat. Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom. Wanneer er geen mogelijkheden zijn voor (voldoende) herplant, moet financiële compensatie plaatsvinden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid.

2.3.2.4 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 voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water (NWB).

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater 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. De derde tranche maatregelen loopt tot 2027.

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

WB21 anticipeert op toekomstige ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzame waterkwantiteit- en duurzaam waterkwaliteitsbeheer:

- vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren;

- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij 'vasthouden, bergen en afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer er 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 voorkeursvolgorde waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon en vuil water 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 HWBP, 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 peil van het IJsselmeer, 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. Jaarlijks wordt een update van de het Deltaprogramma in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Op 12 april 2017 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie 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 deze 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 (aanpassen aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.3.2.5 Milieubeleid

2.3.2.5.1 Algemeen beleid

Zwolle beschouwt milieu in de omgevingsvisie als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieuruimte is niet fysiek zichtbaar maar van groot belang om de bewoners, werkers en bezoekers van Zwolle te beschermen tegen de nadelige effecten van een groeiende en verdere verstedelijking van de stad van bijvoorbeeld de nadelige effecten op de gezondheid van werklocaties, infrastructuur en energiewinning. Aan de andere kant hebben bijvoorbeeld werklocaties maar ook energiewinning voldoende milieuruimte nodig om optimaal te kunnen functioneren en zich te kunnen ontwikkelen. Het betekent overigens niet dat ontwikkelingen of gebruik door kwetsbare functies binnen de zones uitgesloten worden, er dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de milieuruimte (en de bijbehorende belangen).

De volgende milieuaspecten kennen milieuzones: geluid, trillingen, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, ondergrond en tenslotte geur. Op diverse thema's is separaat beleid geformuleerd in Zwolle. Het beleid voor de aspecten die relevant zijn voor het plangebied wordt hierna beschreven.

2.3.2.5.2 Bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we enerzijds het aanbrengen van 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:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- 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.

2.3.2.5.3 Geluid

In de omgevingsvisie wordt beschreven dat rondom de belangrijkste werkgebieden van Zwolle geluidzones zijn vastgelegd.Deze geluidzones hebben als doel de bewoners te beschermen tegen het geluid van de bedrijven. De bedrijven hebben deze geluidruimte nodig om te werken en geen overlast te veroorzaken naar omwonenden.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is de maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd.

Hessenpoort en ook de uitbreiding Hessenpoort 3 behoort tot het gebiedstype “Bedrijfsterrein zwaar”. Voor dit gebiedstype zijn geen geluidambities vastgesteld. Wel geldt voor het bedrijventerrein Hessenpoort een wettelijke vastgesteld geluidzone. Indien de geluidzone wordt vergroot zullen de belangen van de bedrijven, bewoners en de natuur afgewogen dienen te worden.

Ten aanzien van de AMvB-bedrijven, zogenaamde Activiteitenbesluit of BARIM (Besluit Algemene Regels Inrichtingen Milieubeheer) bedrijven, op gezoneerde industrieterreinen is het uitgangspunt dat deze bedrijven niet worden beperkt in de door hun gewenste geluidsruimte, maar dat de representatieve

geluidsruimte in beeld wordt gebracht en juridisch wordt vastgelegd. Indien een bedrijf zich vestigt op het gezoneerde bedrijventerrein, dan wordt door de gemeente een akoestisch onderzoek vereist en op basis hiervan eventueel maatwerkvoorschriften opgelegd. Hierbij zal het bedrijf ook toekomstige ontwikkelingen in beeld moeten brengen, zodat hier in het zonemodel rekening mee kan worden gehouden.

2.3.2.5.4 Luchtkwaliteit

In de Omgevingsvisie van de gemeente Zwolle is de luchtkwaliteitssituatie in Zwolle, de opgave, de ambitie en de aanpak om de vastgestelde doelen te bereiken beschreven. Zwolle wil binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit. Om dat te bereiken zijn de volgende doelen geformuleerd:

- voldoen aan wet- en regelgeving;
- anticiperen op de toekomst;
- knelpunten in de toekomst moeten voorkomen worden. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het planvormingsproces van ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt meegenomen;
- beleid ten aanzien van luchtkwaliteit inbedden in bestaand gemeentelijk beleid.

De gemeente streeft ernaar dat het aspect door gaat werken in het verkeers- en vervoersbeleid, het ruimtelijke ordeningsbeleid en het beleid van vergunningen en handhaving.

2.3.2.5.5 Stikstof

De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of plannen conflicteren met beschermde natuurwaarden. Emissies van stikstof kunnen over grotere afstand tot negatieve effecten leiden op natuur. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering, die per 1 juli 2021 inwerking is getreden, voorziet in een structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om stikstofreductie te bereiken en de natuur te herstellen. De wet maakt ook een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. Dat betekent dat voor onderhavig bestemmingsplan alleen door middel van een AERIUS-berekening de stikstofemissie en -depositie van de gebruiksfase dient te worden bepaald.

2.3.2.5.6 Externe veiligheid

In de Omgevingsvisie van de gemeente Zwolle worden de ambities en de doelstellingen van de gemeente beschreven. De gemeente streeft ernaar voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid. Dit betekent dat:

- Overal voldaan wordt aan de normen voor plaatsgebonden risico;
- Een gebiedsgericht invulling wordt gegeven aan groepsrisicobeleid met een gebiedsgericht kader externe veiligheid;
- Veiligheidsdoelstellingen passend bij de typering van het gebied worden ontwikkeld;
- Zoveel mogelijk geanticipeerd wordt op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle met als doel het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

Op 20 januari 2009 heeft het college van B & W het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico.

Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen.

Hessenpoort behoort tot het gebiedstype 'Bedrijfsterrein zwaar'. Het plangebied van Hessenpoort 3 kan overigens eerder als 'bedrijfsterrein licht' gekwalificeerd worden. Voor beide gebiedstypen geldt dat een beperkte toename van het groepsrisico en een overschrijding van de oriëntatiewaarde is toegestaan mits dit vanuit de kenmerken van de locatie en maatregelen te verantwoorden is. Binnen beide gebiedstypen is de vestiging van nieuwe risicovolle activiteiten (in principe) toegestaan, al wordt dit bij Hessenpoort 3

expliciet niet toegestaan.

Hessenpoort 3 ligt ook binnen de stroomzone van de N340 en de spoorlijn Zwolle-Meppel. Stroomzones vormen een afwijkend gebiedstype. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones is een apart beleidskader geformuleerd. Het beleidskader voor de stroomzone is, anders dan de overige gebieden, niet normatief (t.a.v. het groepsrisico) maar is vooral gericht op een goede borging van de externe veiligheid belangen in het gebiedsontwikkelingsproces. Dit betekent dat er bij het ontwerpproces op voorhand geen maximaal groepsrisiconiveau voorgeschreven wordt maar dat er gezamenlijk gezocht wordt naar een verantwoorde ontwikkeling. Dit gebeurt door vanuit het beleidskader randvoorwaarden, uitgangspunten en handreikingen aan het ontwerp mee te geven ten aanzien van functies, inrichting en eventuele maatregelen. Op deze manier zal het groepsrisico zoveel mogelijk beperkt worden en kan het bestuur een verantwoord besluit nemen over het eventueel te accepteren restrisico.

2.3.2.5.7 Bodem

Het bodembeleidsplan (2017) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond en de ondergrond.

Bovengrond

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, buitendijksgebied, landbouw/natuur en hoofdwegen. Het plangebied valt in de huidige situatie binnen het functieklassengebied landbouw/natuur.

Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingevoerd. Volgens de meest recente Bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Zwolle (2021) valt het plangebied binnen de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'.

Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan mag de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het ontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig. Eventueel vrijkomende grond mag volgens het bodembeleid binnen de gemeente worden hergebruikt met de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs. Voorwaarde hiervoor is dat de bodem niet verdacht is van verontreiniging op basis van het huidige of historische gebruik, en er geen (al dan niet gesaneerd) geval van bodemverontreiniging bekend is.

Indien er aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de functie, kan een bodemonderzoek nodig zijn om te bepalen of de locatie gesaneerd dient te worden. In principe worden verontreinigingen in de bovengrond functiegericht gesaneerd.

Ondergrond

In juni 2007 heeft de gemeenteraad van Zwolle ingestemd met de Visie op de Ondergrond en besloten de volgende vijf basisprincipes vast te stellen en te gaan toepassen in projecten:

- Werken met ondergrondse bestemmingen / functies
- Structureel en georganiseerd gebruik maken van WKO (warmte- / koudeopslag) en WKO koppelen aan grondwatersanering en waterwinning en peilbeheer
- Bodemsanering gebiedsgericht benaderen
- Natuur, recreatie, agrarische activiteiten, waterwinning en bescherming van kwalitatief hoogwaardig grondwater met elkaar te combineren in één gebied
- Structureel en georganiseerd afstemmen van vraag en aanbod van (grond)water, koude en warmte.

Deze vijf basisprincipes vormen ook het vertrekpunt voor de beleidsmatige invulling voor het omgaan met de ondergrond. Het bodembeleidsplan levert een bijdrage aan de implementatie van de basisprincipes

door:

- Het kader te geven voor gebiedsgericht benadering van de bodemsanering
- De doelstelling voor sanering te koppelen aan de beoogde functies in de ondergrond
- De mogelijkheid te creëren om de aanpak van bodemverontreiniging integraal af te wegen tegen en af te stemmen met koude-warmte opslag, peilbeheer en/of grondwaterwinning.

2.3.2.5.8 Conclusie milieubeleid

Het plan is in de basis in overeenstemming met het milieubeleid, de nadere toetsing vindt plaats in de milieuparagraaf (hoofdstuk 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 Economie

Inleiding

De uitgifte op het bestaande bedrijventerrein Hessenpoort verloopt voorspoedig. De verwachting is dat er komende jaren veel kavels zullen worden uitgegeven. Hoewel kwantitatief het aanbod op Hessenpoort nog ruim is (ca 82.6 ha, peildatum 31 december 2021), wordt het kwalitatief de komende jaren steeds complexer. In de uitwerking van de haalbaarheid en ontwikkeling van Hessenpoort 3, als uitbreiding van Hessenpoort Zuid, gaat het om ca. 10 hectare met een kavelindeling van 2.500 m2 tot 1 hectare, in lijn met het huidige plangebied Hessenpoort Zuid. Hessenpoort is het enige terrein in de regio met aanbod om in grootschalige ruimtevraag te kunnen voorzien, waardoor het onwenselijk is om grootschalige kavels 'op te knippen'. Het plan Hessenpoort 3 voorziet in uitbreidingsruimte voor een segment waarvoor in het bestaande voorraad in Zwolle zelf (kavels Marslanden zijn volledig uitgegeven) en in de marktregio op termijn niet voldoende aanbod beschikbaar is.

Type bedrijvigheid voor Hessenpoort 3

Voor Hessenpoort 3 zien we de volgende bedrijvigheid dat zich daar zou kunnen vestigen.

1. In de eerste plaats en kijkend naar de huidige vraagdynamiek voor de kleinschaliger kavelomvang is Hessenpoort 3 vooral kansrijk als uitbreiding voor en voortzetting van minimaal dezelfde bedrijfscategorieën als Hessenpoort Zuid. De nadruk ligt hier op lichtere bedrijvigheid in logistiek en bouw- en installatiesector, met milieucategorie t/m 3.1.

- De bedrijfsruimtemarkt bestaat voornamelijk uit een veelzijdige doelgroep MKB bedrijven uit de industrie, kleinschalige tot middelgrote logistiek en groothandel, bouw en (auto)handel & reparatie. Deze doelgroep heeft doorgaans een sterke lokale binding, vanwege onder andere de herkomst van werknemers en de locatie van leveranciers. Maar ook 'zachte' factoren als verbondenheid van de eigenaar/directeur met plaats en gemeente spelen een rol. Conclusie is dat de diverse MKB doelgroep een overwegend lokale oriëntatie heeft.
- In de uitgifte van West-Overijssel zien we dat circa 45% van de uitgifte voor rekening komt van bedrijven met een kavelomvang kleiner dan 1 hectare. De zeer kleinschalige gebruikers (<2.500 m² kavel) zijn goed voor 5 tot 10% van de uitgifte. In de uitgifte van nieuwe kavels in de gemeente Zwolle hadden de MKB-sectoren in de afgelopen vijf jaar een aandeel van circa 50%.
- Trends als robotisering, circulaire economie en smart industry zorgen voor een toename aan investeringen bij industriële bedrijven, met een groei in ruimte als gevolg. Het gros van de vraag naar kavels vanuit deze doelgroep is maximaal zo'n 3 hectare, met incidenteel uitschieters naar boven. Conclusie is dat MKB-sectoren historisch gezien een substantieel aandeel vormen van de totale uitgifte in Zwolle met een kavelomvang tussen 2.500 m2 en 1 hectare. Op basis van historische uitgifte in Zwolle en trends in bedrijfssectoren betreft circa 30-45 hectare kavels tot 3 hectare. Het aandeel tussen 2.500 en 10.000 m² kavelomvang hiervan is circa 85-90%.

2. Vanuit trends en ontwikkelingen zien we een toenemende vraag van bedrijven naar de mogelijkheid om traditionele bedrijfsruimte te kunnen combineren met een kantoorfunctie. Waarbij de kantoorfunctie in verhouding meer ruimte in kan nemen dan voorheen. Om toch ruimte te kunnen bieden aan bedrijven die zich zowel richten op technologische ontwikkelingen waarvoor de traditionele bedrijfsruimte nodig is, gecombineerd met ruimte voor de aan het bedrijf gekoppelde kantoorfunctie, willen we deze flexibiliteit waar nodig bieden op Hessenpoort 3. In de regels is opgenomen dat de bruto vloeroppervlakte van onzelfstandige kantoren niet meer dan 500 m² per bedrijf mag bedragen;

- Het vergroten van het aandeel technologische bedrijven in de economische structuur van Zwolle is

belangrijk voor de innovatiekracht van de stad en regio en noodzakelijk voor een toekomstbestendige economie. De gemeente wil dit stimuleren en faciliteren door voor deze bedrijven passende locaties te bieden.
- Voor de grotere ruimtevraag van innovatieve bedrijven kan Hessenpoort 3 in de behoefte voorzien. De bedrijfsvoering van deze bedrijvigheid wordt met name verricht in kantoorruimte en in mindere mate opslag/bedrijfshalruimte. In de praktijk zien we echter dat deze bedrijven de voorkeur geven aan een setting van bedrijfsruimte op een bedrijventerrein en niet passen op kantoorlocaties. Daarmee lopen ze in het bestaande bestemmingsplan voor het gebied Hessenpoort Zuid (tussen Holsteinstraat en Bohemenstraat) aan tegen het gebruik voor onzelfstandige kantoren van maximaal 500 m2 vloeroppervlak. Het bestemmingsplan staat een ruimer kantooroppervlak toe mits dit voldoende aannemelijk kan worden onderbouwd. De bedrijven op het huidige Hessenpoort Zuid (gebied tussen Holsteinstraat, Bohemenstraat en oostelijke deel van het verlengde van de Mindenstraat) zijn hier een uitzondering op.
- Verder zien we vaak dat innovatieve bedrijven een passende (opvallende) bedrijfsruimte met uitstraling aantrekkelijk vinden en hierin willen investeren. Dit in combinatie met de ligging van Hessenpoort 3 - met zichtlocaties aan de zuidelijke grenslijn langs de N340 - biedt voor deze bedrijven kansen om zich met het duurzame profiel en uitstraling van Hessenpoort te identificeren. De vestiging van innovatieve bedrijvigheid zal de positie van Hessenpoort als Topwerklocatie versterken.

3.2 Stedenbouw

3.2.1 Huidige situatie

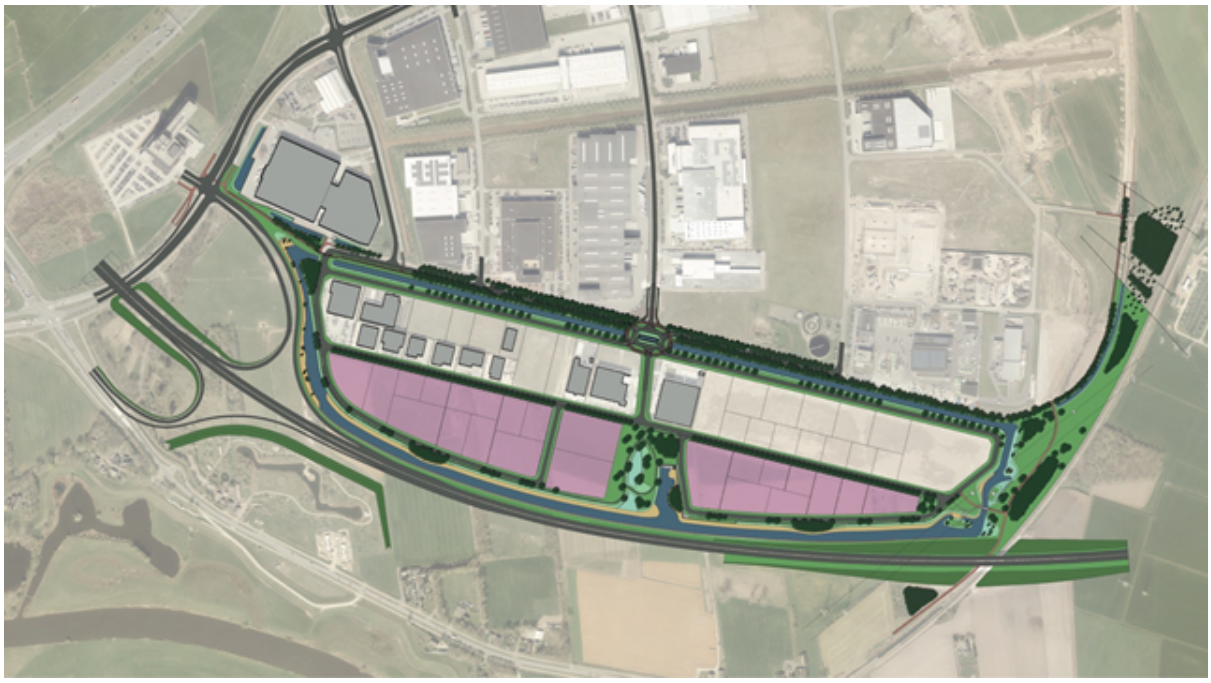
In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als weiland. Hessenpoort 3 zal onderdeel gaan uitmaken van het bedrijventerrein Hessenpoort.

Het bedrijventerrrein Hessenpoort is een bedrijventerrein met een eenvoudige, heldere opzet - gelegen aan de oostkant van Zwolle.De ruimtelijke structuur van Hessenpoort als geheel wordt bepaald door de groene radialen, de concentrische ontsluitingswegen en de vakken daarbinnen; het uitgeefbare terrein. Hessenpoort kent een grote verscheidenheid aan bedrijvigheid met de nadruk op grootschalige bedrijven. De robuust vormgegeven bedrijfsgebouwen, de zorgvuldig vormgegeven erfafscheidingen en de ruime wegprofielen zorgen voor de samenhang

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Bebouwingsstructuur

De ruimtelijke opzet van Hessenpoort 3 bouwt verder aan de bovengenoemde uitgangspunten voor Hessenpoort, maar kent kleinere kavels (2500 – 1 ha) en een groene rand met zichtlocaties aan de zuidkant, langs de N340. Het bedrijventerrein is opgespannen tussen de Bohemenstraat en de nieuw aan te leggen weg langs de zuidkant van het terrein. In het midden van het gebied en aan de oostkant zijn groen/blauwe gebieden aangelegd .



De watergang aan de zuid-en oostkant van het terrein is aangesloten op de bestaande waterstructuur van Hessenpoort en heeft een ruim profiel met brede plasbermen, natuurvriendelijke oevers en incidentele boombeplanting. Aan de oostkant worden stukken bos aangelegd als compensatie voor weggenomen bossages op het te ontwikkelen plangebied.

De ontsluitingsweg aan de noordkant wordt begeleid door een bomenrij, de weg aan de zuidkant door een brede watergang met 'gestrooide' boombeplanting.

De waterberging wordt gerealiseerd in zowel in de watergang langs de zuidkant als in de twee groen/blauwe gebieden in het midden en aan de oostkant van het bedrijventerrein.

In het bestemmingsplan worden de uit te geven kavels bestemd als Bedrijventerrein .

Uitgangspunt blijft dat het ondanks de bestemmingswijziging om de hierboven beschreven geplande structuur te realiseren, hier slechts in uitzonderlijke gevallen van af te wijken. Stedenbouwkundig is de aansluiting op de (radiaalvormige) hoofdstructuur van Hessenpoort en het 'groene gezicht' aan de Vechtkant, het meest belangrijk.

Bouwhoogtes

In Hessenpoort 3 geldt een bebouwingshoogte van maximaal 15 meter. Dit sluit aan bij de toegestane hoogte van Hessenpoort Zuid.

Bebouwing

De voorgevelrooilijn ligt op een minimale afstand van 5 meter van de erfgrens. Overige rooilijnen op minimaal 3 meter vanaf de erfgrens.

Profiel Bohemenstraat

Hessenpoort 3 sluit aan op de bestaande profiel van de Bohemenstraat, die net als straten in Hessenpoort 3, tertiaire verkeersstraten zijn. Langs de zuidkant van de Bohemenstraat komt een maaipad.

3.2.3 Beeldkwaliteitplan

3.2.3.1 Huidige situatie

Voor het bedrijventerrein Hessenpoort is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De basis voor de kwaliteit van Hessenpoort ligt voor een belangrijk deel in de heldere opzet van het terrein en groene profielen/randen. Gerelateerd aan de ligging in het landschap en de kenmerken van het bedrijventerrein zelf zijn er drie deelgebieden te onderscheiden: Hessenpoort zuid, -midden en -noord:

- Hessenpoort zuid is gesitueerd tussen de Holsteinstraat en Bohemenstraat en grenst aan het kleinschalige landschap langs de Hessenweg. Hessenpoort 3 is een uitbreiding van dit deelgebied.
- Hessenpoort midden ligt tussen de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat en wordt doorsneden door een brede watergang.
- Hessenpoort noord ten slotte ligt tussen de Nieuwleusenerdijk en de Hermelenweg en vormt de zichtlocatie naar de A28.

Het beeldkwaliteitplan beschrijft de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden voor bebouwing en terreininrichting in de verschillende deelgebieden op Hessenpoort. De randvoorwaarden hebben betrekking op de situering van de bebouwing op de kavel, de inrichting van de kavel met onder andere parkeren, opslag en de vormgeving van erfafscheidingen en ten slotte voorwaarden voor reclame en architectuurbeeld. Met deze randvoorwaarden is een optimale individuele expressie mogelijk, maar is nadrukkelijk ook afstemming met de totale uitstraling van Hessenpoort

3.2.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het nieuwe beeldkwaliteitsplan Hessenpoort bouwt voort op de voorgaande versie uit 2016. Het beschrijft nog steeds de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden voor bebouwing en terreininrichting op Hessenpoort. Binnen deze randvoorwaarden is een optimale individuele expressie mogelijk, maar bestaat er nadrukkelijk ook afstemming met de totale uitstraling van Hessenpoort.

Dit beeldkwaliteitsplan verschilt op een aantal punten van de voorgaande versie:

- Het deelgebied Hessenpoort 3 is toegevoegd;
- nieuwe inzichten op het gebied van biodiversiteit, klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit zijn verwerkt;
- de reikwijdte van het plan is verbreed en het doet nu ook uitspraken over de vormgeving van het publieke domein;
- structurele wijzigingen in de terreinindeling zijn verwerkt;
- Tot slot is alles in een beeldender jasje gestoken.

Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan is als Bijlage 2 bij het bestemmingsplan worden bijgevoegd.

Het bestemmingsplan is het juridisch kader waarbinnen een gebied ontwikkeld kan worden. In de regels en de verbeelding zijn harde randvoorwaarden opgenomen waaraan bouwwerken moeten voldoen, zoals bouwhoogten, bebouwingsgrenzen en bebouwingspercentages. Ook wordt aangegeven welk type bedrijven in aanmerking komt voor vestiging.

Ook is het mogelijk om nadere eisen te stellen aan aspecten die effect hebben op een samenhangende stedenbouwkundige structuur, bebouwing, water en groenstructuur of het omliggende landschap.

Dit beeldkwaliteitsplan formuleert die nadere eisen. Het wordt gekoppeld aan de welstandsnota en is daarmee het toetsingskader voor de Welstandscommissie.

3.3 Archeologie

3.3.1 Huidige situatie

Het plangebied Hessenpoort 3 heeft op de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (AWK) een archeologische verwachtingswaarde van 10%.

Een 10% gebied staat gelijk aan 'onbekend', wat betekent dat we geen kennis hebben van archeologische waarden op deze locatie. Een 'grondverstoorder' kan derhalve niet verantwoordelijk gesteld worden voor onderzoek dat gedaan zou moeten worden om meer inzicht in het gebied te krijgen. Bij onverwachte archeologische vondsten en sporen wordt verzocht dit te melden bij het bevoegd gezag (gemeente Zwolle) op basis van artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het deel van het plangebied met een archeologische waardering van 50% heeft in het bestemmingsplande dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen. Deze dubbelbestemming bevat een regeling om op een passende manier rekening te houden met de kans op archeologische vondsten.

De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart (zie 3.2.1 Huidige situatie) een grote vondstkans hebben (50% of meer), hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen . Deze dubbelbestemming bevat een regeling om op een passende manier rekening te houden met de kans op archeologische vondsten. Informatie over de dubbelbestemming is opgenomen in paragraaf 4.3 Bestemmingsregels.

3.4 Verkeer

3.4.1 Huidige situatie

Hessenpoort 3 sluit aan de zuidkant aan op bestaand Hessenpoort, waar de Bohemenstraat al ligt. De Mindenstraat vormt de belangrijkste schakel naar de Nieuwleusenerdijk, die op zijn beurt heel Hessenpoort aansluit op het provinciale en rijkswegennet.

Er zijn goede fietsroutes via de Bentheimstraat richting de Nieuwleusenerdijk. Daarnaast kunnen fietsers de N340 ongelijkvloers kruisen richting de Hessenweg.

De dichtstbijzijnde openbaar vervoerhalte is aan de Mindenstraat. Eind 2021 wordt deze verlegd naar de Bentheimstraat, aan de oostzijde van de toekomstige ovatonde. Daar worden busverbindingen aangeboden naar onder meer Deventer, Raalte, Meppel en het centraal station van Zwolle.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Hessenpoort 3 komt ruimtelijk gezien logisch in het verlengde van bestaand Hessenpoort te liggen. De kern van de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt gevormd door een nieuwe zesarmige rotonde, die de Bentheimstraat, Holsteinstraat, Bohemenstraat en Mindenstraat met elkaar verbindt.



De Mindenstraat en Nieuwleusenerdijk hebben voldoende restcapaciteit om het extra verkeer van Hessenpoort 3 te verwerken. Op kruispuntniveau moeten wel een aantal capaciteitsvergrotende ingrepen worden gedaan. Zie hiervoor (Bijlage 3) het rapport Onderzoek Hessenpoort III , Royal Haskoning DHV d.d. 2 november 2018.

De conclusie van de autonome situatie was dat in 2030, met een volledig ontwikkeld Hessenpoort (I en II), afwikkelingsproblemen ontstaan op de volgende locaties:

- Kruispunt 2: Nieuwleusenerdijk/Van der Valk/N340 (ochtend- en avondspits)
- Kruispunt 3: Nieuwleusenerdijk/Hermelenweg/Diepholtstraat (avondspits)
- Kruispunt 4: Nieuwleusenerdijk/Lingenstraat (ochtend- en avondspits)

Ter voorkoming van afwikkelingsproblemen in 2030, wanneer Hessenpoort 3 in ontwikkeling is, is een aantal maatregelen op kruispuntniveau nodig:

- Kruispunt 2: een derde rijstrook rechtdoor in oostelijke richting, en na de kruising samenvoeging terug naar twee stroken
- Kruispunt 3: een extra linksafstrook op de Diepholtstraat
- Kruispunt 4: aanpassing van de T-kruising (rechts-in/rechts-uit of een rotonde of een VRI).

Een directe aansluiting van Hessenpoort 3 op de N340, zodat geen aanspraak gedaan zou hoeven te worden gedaan op de restcapaciteit van bestaande wegen, is onderzocht. Uit de modelstudies van het bovengenoemde rapport van Haskoning DHV blijkt dat een halve aansluiting op de N340 een positief effect heeft op de interne infrastructuur van Hessenpoort. Kruispunten worden minder belast en de I/C verhoudingen blijven onder de kritische grens. Ditzelfde geldt voor de wegvakken. Het realiseren van een extra rechtstreekse aansluiting op de N340 verbetert de doorstroming op heel Hessenpoort.

Echter is ook een ruimtelijke toets uitgevoerd, waaruit blijkt dat een halve aansluiting, in het verlengde van de Mindenstraat, niet inpasbaar is. Er is dan onvoldoende ruimte om de juiste boogstralen en weefvaklengtes in te passen, waardoor het niet op een verkeersveilige manier mogelijk is om de N340 op te rijden. Zeker gezien de grote hoeveelheid (nog trager optrekkend) vrachtverkeer is dit een doorslaggevend argument om de halve aansluiting niet langer als mogelijke ontsluiting van Hessenpoort te beschouwen.Een directe aansluiting van Hessenpoort 3 op de N340 is ruimtelijk/verkeerstechnisch niet haalbaar bevonden.

Omdat de verkeersintensiteiten op dit meest zuidelijke deel van Hessenpoort relatief laag [1] blijven, worden

langs de nieuwe wegen geen vrijliggende fietspaden gerealiseerd. Wel worden goede aansluitingen gemaakt op de bestaande fietspaden richting de Nieuwleusenerdijk en Hessenweg.

Voor het openbaar vervoer zijn de bestaande haltes aan de Bentheimstraat op enkele honderden meters loopafstand bereikbaar. Een verlegging van de busroutes richting Hessenpoort 3 is vooralsnog niet aan de orde.

De nieuwe wegen worden aangelegd conform de principes van Duurzaam Veilig. Parkeren, laden en lossen vindt plaats op het eigen terrein.

3.5 Natuur

3.5.1 Huidige situatie

Natura2000

Er is onderzoek uitgevoerd naar effecten op het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied. Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het tast dus niet rechtstreeks het natura2000-gebied aan. Wel kan er sprake zijn van externe werking. Er is onderzoek gedaan of de te verwachten effecten van het plan (licht, geluid) op de instandhoudingsdoelen van het natura2000-gebied of op bijzondere soorten. Van de verschillende soortgroepen zijn vogelsoorten en zoogdieren de meest gevoelige soorten voor verstoring. Soortgroepen als vaatplanten, insecten en reptielen zijn weinig gevoelig voor verstoring. Daarom is het effect beoordeeld aan de hand van de verstoringsgevoeligheid van de typische vogelsoorten en zoogdieren. Tijdens de aanlegfase kunnen piekgeluiden tot verstoring van vogels leiden. De habitattypen liggen buiten de genoemde verstoringsafstanden waardoor er geen sprake is van (permanente) aantasting van de soortenrijkdom en verspreiding van typische vogelsoorten. Tijdens de aanlegfase kunnen piekgeluiden van heiwerkzaamheden wel tot verstoring leiden, tot 1.500 meter. Voldoende tussenliggende bebouwing of houtopstanden ontbreken om dit geluid nabij het plangebied te dempen. De verstoring is echter van tijdelijke aard (maximaal 2 weken per bedrijfskavel). Permanente effecten op de (gemiddelde) verspreiding van de typische soorten in het Natura 2000-gebied zijn uitgesloten.

Waarnemingen van bever zijn bekend op een afstand van zo'n 450 meter van het plangebied. Waarnemingen van dwergmuis en waterspitsmuis in de omgeving van het plangebied zijn niet bekend (NDFF, 2021). Uitgebreid onderzoek naar verstoringsgevoeligheid van zoogdieren is niet bekend. Wel blijkt uit praktijkvoorbeelden dat Noordse woelmuis en bever geen verstoring ondervinden van trilling, geluid, licht en visuele verstoring (Vegte van der, 2014). Op basis van deze gelijkende soorten en vanwege het ontbreken van directe waarnemingen in de omgeving van het plangebied worden verstorende effecten op typische soorten uitgesloten.

Natuur Netwerk Nederland

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Nederland. Het heeft daardoor geen effecten op de kwaliteit van het Natuur Netwerk Nederland.

Flora en fauna

Het bestemmingsplan voorziet in verdere uitbreiding van bedrijventerrein Hessenpoort. Door Ecogroen is een inventarisatie soortenbescherming Hessenpoort 3 Bijlage 4

Binnen en in de omgeving van het plangebied is de aanwezigheid van das bekend. Ten zuiden buiten het plangebied is een burcht aanwezig. De burcht wordt niet verstoord door de voorgenomen werkzaamheden.

Tevens gaat bij de voorgenomen plannen geen essentieel foerageergebied verloren. Na uitvoering van de voorgenomen plannen blijft voldoende foerageergebied voor das rondom de burcht aanwezig.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn potentiële nestlocaties van buizerd en boomvalk aangetroffen. Ook zijn diverse vogels broedend te verwachten in en in de directe omgeving van het plangebied.

Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren en verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren en amfibieën met een provinciale vrijstelling verloren gaan.

Het plan heeft geen negatief effect op beschermde flora, reptielen en ongewervelden.

Bij nader onderzoek zijn verblijfplaatsen van egel vastgesteld. Bij het verwijderen van de houtwallen en/of de bosschage in de oostelijke punt van het plangebied gaan verblijfplaatsen van egel verloren. Omdat dit een beschermde soort is moet er nieuw leefgebied ontwikkeld worden. Hiervoor is een plan gemaakt.

Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren en verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen met een provinciale vrijstelling verloren gaan.

Ten tijde van het natuuronderzoek van Ecogroen (Bijlage 4) was het voorkomen van de grote modderkruiper gezien de vormgeving van de watergangen in Hessenpoort 3 niet verwacht. Omdat het voorkomen van de grote modderkruiper in de directe omgeving van het projectgebied bekend is, is er toch nader onderzoek gedaan naar deze soort. Bijlage 5 Het bleek toen dat de grote modderkruiper in lage hoeveelheden, toch in het projectgebied aanwezig is.

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Door de realisatie van het bedrijventerrein Hessenpoort3 gaat er leefgebied van de egel verloren. Vanuit de Wet Natuurbescherming is het verplicht om dit in de nieuwe situatie te compenseren. Het nieuwe leefgebied wordt gerealiseerd aan de oostrand van Hessenpoort (tussen het bestaande bedrijventerrein en de spoorlijn) en wordt langs het fietspad Hessenpad verbonden met het gebied ten zuiden van de N340. Bijlage 6 Compensatieplan egel

Egels hebben behoefte aan schuilmogelijkheid om zich te verplaatsen en te kunnen overwinteren. Naast insecten, wormen, slakken en muizen eten egels bessen. Het leefgebied bestaat uit heesters, kruidenrijk gebied en bomen, waarvan een aantal besdragende soorten. Het wordt zodanig beheerd dat de kans om egels te beschadigen zo klein mogelijk is. Naast egels zullen er ook andere diersoorten gaan voorkomen in dit gebied. In het gebied komt geen menselijke activiteit voor om geen verstoring te veroorzaken. Voor het verwijderen van leefgebied is een ontheffing aangevraagd bij de provincie Overijssel. Hierbij is een activiteitenplan gevoegd. Bijlage 7 Activiteitenplan Ontwikkeling Hessenpoort 3 Zwolle

Het leefgebied van de egel heeft de bestemming Natuur. Ten behoeve van het onderhoud van de watergang aan de oostzijde van Hessenpoort is er een 5 meter breed schouwpad oostelijk van deze watergang gelegen. Binnen dit schouwpad is het tevens mogelijk om kabels en leidingen aan te leggen. Vanwege het gebruik voor deze (onderhouds)werkzaamheden heeft deze strook de bestemming Groen.

Ook voor de grote modderkruiper is een ontheffing aangevraagd bij de provincie. Er is een nieuw leefgebied gemaakt voor de grote modderkruiper. Dit gebeurt in twee poelen ten oosten van Hessenpoort. Hier is de bodem verdiept en door middel van een duiker een verbinding gemaakt met sloten aan de oostkant waar al grote modderkruiper voorkomt. Deze is op opgenomen als bijlage 4 in het bovengenoemde activiteitenplan,.

Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren en verblijfplaatsen van algemene nationaal beschermde zoogdieren, amfibieën en vissen verloren gaan. Voor deze soorten geldt in voorliggende situatie een provinciale vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, maar er is wel de algemene zorgplicht van toepassing.

De werkzaamheden binnen de verstoringsafstand (75 meter) van de potentiële nestlocatie van jaarrond beschermde buizerd, slechtvalk of boomvalk dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd om verstoring van de potentiële nestlocatie te voorkomen.

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Denk hierbij specifiek aan het verwijderen van bestaande singels. De geschikte periode voor het uitvoeren van werkzaamheden is half november t/m half februari. Wanneer werkzaamheden binnen de broedperiode van vogels wordt uitgevoerd dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcontrole te worden uitgevoerd.

3.6 Groen

3.6.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt niet binnen de hoofdgroenstructuur. Bij aanleg van het plan zal de zuidelijke, groene rand in de toekomst wel worden toegevoegd aan de hoofdgroenstructuur.

Het gebied bestaat nu uit weiland met een aantal noord-zuid lopende (nog jonge) bosstroken. Deze stukken bos verdwijnen voor de aanleg van bouwkavels. Hiervoor is compensatie nodig.

Hessenpoort 3 zal onderdeel gaan uitmaken van het bedrijventerrein Hessenpoort. Het bestaande bedrijventerrein (Hessenpoort 1 en 2) heeft een eenvoudige, heldere groenstructuur, aansluitend op de ruimtelijke structuur van het gebied. Er zijn een viertal radialen van water en/of wegen (Nieuwleusenerdijk, Hermelenweg en Bentheimstraat/Holsteinstraat) die begeleid worden door groen (bomen, grasland, ecologische oevers). Vanaf de Hermelenweg splitst een radiaal met water en groen af. De radialen zijn verbonden door tangenten, die bestaan uit wegen. Deze wegen zijn beplant met bomen. Het noordoostelijke deel van Hessenpoort is begrensd door een bredere ecologische zone.

3.6.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Hessenpoort 3 krijgt een groene rand aan de zuidzijde van het gebied, langs de verlegde N340. Deze rand gaat werken als een nieuwe radiaal in het geheel van Hessenpoort. Langs de N340 loopt een brede watergang. Deze is verbonden met het watersysteem van Hessenpoort als geheel. Aan de noordzijde komt een natuurvriendelijke oever, met riet, verspreide bosjes en een wandelpad. Deze nieuwe rand van Hessenpoort is vergelijkbaar met die langs de A28 en de Hermelenweg. Behalve deze groene rand is er een groen 'vizier' in het verlengde van de Mindenstraat. Dit geeft Hessenpoort 3 een opening naar het gebied langs de Vecht. Verder zijn er groene gebieden aan de west- en vooral de oostflank van het plan. De ontsluitingsweg aan de noordzijde wordt beplant met bomen.

Het groen sluit niet alleen aan op de structuur van Hessenpoort als geheel. Het heeft ook een functie voor de wateropvang en de biodiversiteit van het gebied. Er kunnen rondjes gelopen worden, voor de ontspanning en de gezondheid van de werknemers. Verspreid langs de routes en in de gebieden zijn bosjes opgenomen in het plan. Deze dienen als compensatie voor de te kappen bosstroken, maar zorgen ook voor het tegengaan van hittestress en stimuleren de biodiversiteit, samen met de ecologische oevers en het kruidenrijke grasland.



3.7 Water en Klimaatadaptatie

3.7.1 Huidige situatie

3.7.1.1 Waterstructuur

Het plan ligt in het stroomgebied Galgenrak en Streukelerzijl. Rond het plangebied liggen primaire watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Opgemerkt moet worden dat langs de nieuwe N340 een watergang ligt, deze is nog opgenomen op de legger. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP -0.3 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Figuur 1: Oppervlaktewatersysteem (bron: legger Waterschap Drents Overijsselse Delta)

In en nabij watergangen is de keur van toepassing. In de keur van het waterschap is aangegeven welke beperkingen gelden. Hier zijn bijvoorbeeld regels voor werkzaamheden aan watergangen en bouwwerken op of langs watergangen in opgenomen.

3.7.1.2 Riolering

Door het plangebied loopt een rioolpersleiding naar de rioolwaterzuivering. In de Bohemenstraat ligt een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Dit wordt omgebouwd naar een gescheiden stelsel. Ter hoogte van Bohemenstraat 19 staat een rioolgemaal.



Figuur 2: Ligging rioolpersleiding (bron: legger Waterschap Drents Overijsselse Delta)

3.7.1.3 Ontwateringsdiepte

De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Uit de Klimaateffectatlas blijkt dat dat de GHG varieert van 0,2 – 0,4 m-mv in het oostelijk deel tot 0,8-1,0 m-mv in het zuiden van het plangebied. De gemiddelde hoogste grondwaterstand t.o.v. NAP is circa 0,0 m en de gemiddelde grondwaterstand NAP -0,25 m. De maaiveldhoogte varieert van NAP 0,3 à 0,4 m tot NAP 0,9 à 1,0 m-mv.



Figuur 3: Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (bron: Klimaateffectatlas Waterschap Drents Overijsselse Delta)

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

3.7.2.1 Waterstructuur

Rondom Hessenpoort 3 en Hessenpoort Zuid komt een waterstructuur, zie onderstaand figuur en de separate bijlagen. De watergang langs de nieuwe N340 wordt verbreed en voorzien van een rietzone aan de zijde van Hessenpoort. Daarnaast wordt het peilregulerende kunstwerk bij de kruising Bentheimstraat/Diepholtstraat aangepast. Verder wordt de duiker onder de N340 richting Hessenpoort 3 afgesloten en wordt het landelijk water aan de zuidzijde van de N340 afgevoerd via een nieuwe route langs de Hessenweg en onder de Kranenburgweg door, om vermenging van landelijk en stedelijk water te voorkomen. Het peil in de watergangen wordt NAP -0,20 m. Dit wordt nader uitgewerkt in het waterhuishoudkundige plan. Aanvullend wordt de invloed van het plan op de grondwaterstanden beschouwd. Deze worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan bij het Waterschap ingediend.



Figuur 4: Waterstructuur Hessenpoort 3 en Hessenpoort Zuid

3.7.2.2 Riolering

Grenzend aan het plangebied ligt een verbeterd gescheiden rioolstelsel. In het plangebied komt een gescheiden rioolstelsel met de mogelijkheid om bij calamiteiten het regenwaterriool af te sluiten. De droogweerafvoer (DWA) kan worden aangesloten op het bestaande rioolgemaal. De riolering in plangebied wordt nader uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan. De bestaande persleiding is geprojecteerd in een groenzone.

De hemelwaterafvoer (HWA) van de daken en het verharde oppervlak moet (zo veel mogelijk) binnen het plangebied worden geborgen (infiltreren). Op de kavels wordt 4,5 mm per vierkante meter verhard oppervlak op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd. De overige neerslag wordt binnen het plangebied geborgen.

Voor de bergingsberekening zijn Hessenpoort 3 en Hessenpoort Zuid als één gebied beschouwd, omdat het één peilgebied is. De verdeling van het verhard oppervlak van het totale plangebied is als volgt:

Bruto oppervlak Hessenpoort III + zuidstrook	48,12	ha
Wateroppervlak Hessenpoort III +zuidstrook	5,48	ha
Verhard oppervlak		
Daken (inschatting 45% van uitgeefbaar gebied)	10,90	ha
Perceelsverharding (50%)	12,12	ha
verharding openbare weg in plangebied	3,87	ha
verharding N340	1,70	ha
Verhard oppervlak **totaal**	**28,59**	**ha**

In de watergangen rondom Hessenpoort 3 en Hessenpoort Zuid is bij een peilstijging van 1,0 meter een berging van 64.170 m^3 beschikbaar. Bij verschillende piekbuien is de berging en bijbehorende peilstijging berekend:

Neerslag gebeurtenis	Neerslag hoeveelheid	Benodigde berging	Peilstijging
T=10+10%	40 mm in één uur	16.200 m^3	0,30 m
T=100	70 mm in één uur	29.350 m^3	0,45 m
T=250	90 mm in één uur	38.120 m^3	0,65 m

Binnen het plangebied is in de voorgestelde waterstructuur voldoende ruimte voor de berging van het overtollig hemelwater.

Hiermee is er met de voorgestelde waterstructuur ook voldoende ruimte voor de toetsbui die het waterschap hanteert gedurende 2 etmalen. Daarbij wordt uitgegaan van een bui van eens in de 100 jaar (T=100) van 111 mm in 48 uur (tabel 1.1). Tijdens deze extreme situatie mag een landelijke afvoer van 1,6 l/s/ha worden gehanteerd. Rekening houdend met deze afvoer en enige berging op daken, straten, etc. (plasvorming), resteert een bergingsopgave van 80 mm. Er mag bij deze bui geen water in bedrijfspanden komen en belangrijke ontsluitingswegen dienen vrij van water te blijven.

Uitgangspunten WDODelta

Uitgangspunt	Waarde
Klimaatscenario	Huidig klimaat + 10% (cf. STOWA rapport 2015-10)
Landelijke afvoer	1,6 l/s/ha bij T=100; 0,8 l/s/ha bij T=1
Maatgevende buiduur	48 uur
Totale neerslaghoeveelheid	111 mm (100,9 mm * 1,10)
Afvoer via oppervlaktewater	28 mm
Berging daken, straten, etc. (plasvorming)	3 mm
Bergingsopgave	80 mm

3.7.2.3 Ontwateringsdiepte

In het plangebied wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m gehanteerd om grondwateroverlast te voorkomen. Dit betekent dat een deel van het plangebied moet worden opgehoogd. Dit wordt in het waterhuishoudkundig plan nader uitgewerkt.

3.7.2.4 Wateroverlast

Om wateroverlast en schade in gebouwen te voorkomen, wordt geadviseerd om een vloerpeil van minimaal 20 cm boven het niveau van de openbare weg te hanteren. Ook aan lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, ventilatieschachten) moet aandacht worden besteed om wateroverlast te voorkomen (bv. toepassing van waterdichte materialen of drempels).

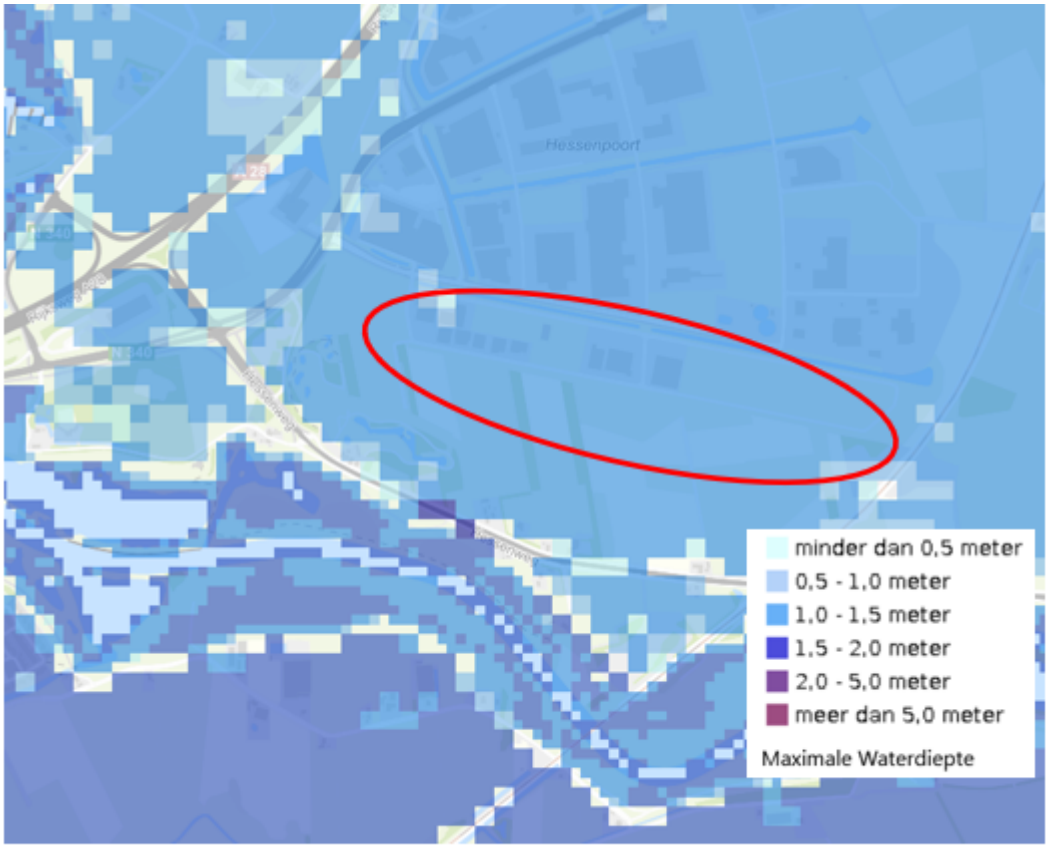
3.7.2.5 Overstromingsrisico

Het plangebied is gelegen achter een waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstroomt, wordt omsloten door Vecht, Zwarte Water en aan de oostzijde door hoger gelegen gronden. Voor bestemmingsplannen in gebieden waar een kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem bestaat, is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

3.7.2.6 Risico-inventarisatie

Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor de primaire dijktrajecten nabij het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: “kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstroomt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade”.

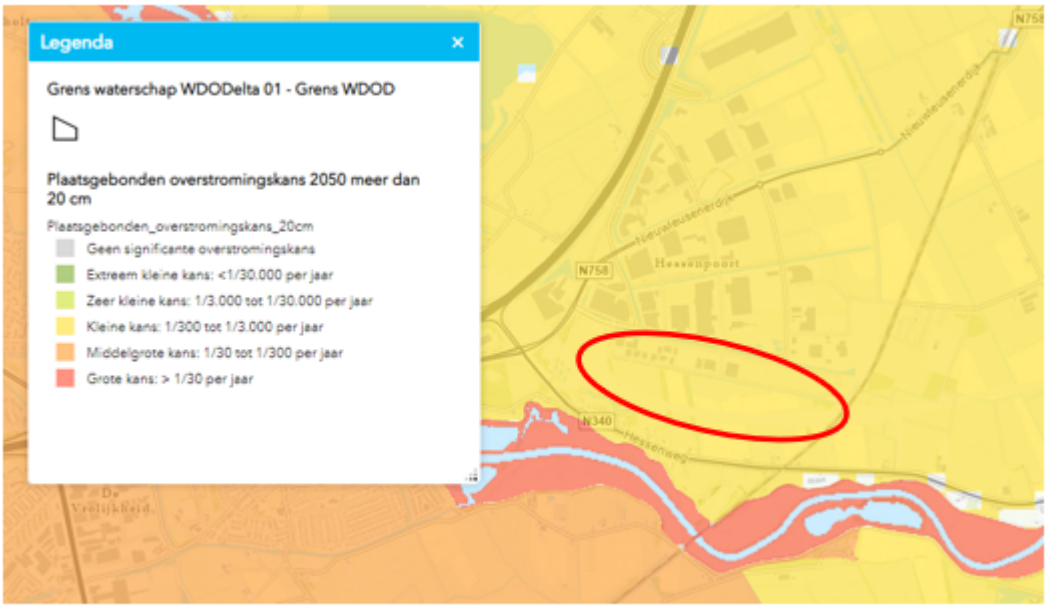
Met behulp van de Klimaateffectatlas (onderstaande figuur) wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat tussen de 0,5 tot 2,0 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als redelijk diep tot diep.



Figuur 4: Maximale waterdiepte plangebied *(bron: Klimaateffectatlas)*

Uit de Klimaateffectatlas blijkt dat er een kleine kans (1/300 tot 1/3.000) is dat er in 2050 in het plangebied

een waterdiepte van meer dan 20 cm staat als gevolg van overstroming. Deze zelfde kans geldt ook voor een waterdiepte van meer dan 50 cm. Er is geen significante overstromingskans voor een waterdiepte van meer dan 2 meter.



Figuur 5: Plaatsgebonden overstromingskans 2050 meer dan 20 cm (Bron: Klimaateffectatlas Waterschap Drents Overijsselse Delta)

3.7.2.7 Maatregelen

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft hierbij ook bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Wat betreft maatregelen kan worden gedacht aan: aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied, voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels, zodanige inrichting gebouw dat bij eventuele overstroming schade zoveel mogelijk wordt beperkt (denk aan materiaalgebruik en minder gevoelige ruimten op de begane grond), aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft en opstellen van een evacuatieplan. Daarnaast is er een hoogwaterkering rondom Hessenpoort die bij overstroming dichtgezet kan worden.Meer informatie is o.a. te vinden op de website www.onswater.nl.

3.7.2.8 Hittestress

Om hittestress te beperken wordt een groene inrichting gestimuleerd. In het openbaar gebied wordt aan de oostkant van Hessenpoort 3 stukken bos aangelegd. De ontsluitingsweg aan de noordzijde wordt beplant met bomen. De watergang aan de zuidzijde heef een ruim profiel met brede plasbermen, natuurvriendelijke oevers en incidentele boombeplanting.

De voorerfgrenzen en zijerfgrenzen van de kavels dienen te worden voorzien van een rode beukenhaag. Initiatiefnemers worden gestimuleerd om kavel-, gevel- en dakgroen te realiseren, niet alleen voor het tegengaan van hittestress, maar ook voor het stimuleren van biodiversiteit.

3.7.2.9 Watertoets

Waterschap Drents Overijsselse Delta is via het doorlopen van de digitale watertoets betrokken bij het bestemmingsplan. Hierop is reactie gekomen dat de normale procedure doorlopen moet worden.

Er heeft meerdere malen afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente Zwolle en Waterschap Drents

Overijsselse Delta over de waterparagraaf en het waterhuishoudkundig plan.

3.8 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij het toekennen van bestemmingen. Tevens komt de ligging van kabels, leidingen en straalpaden aan bod.

3.8.1 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van wegverkeer, spoorwegen en industrie. Aan deze aspecten wordt in deze paragraaf aandacht besteed. In de Wgh wordt het begrip 'geluidszone' gehanteerd. Met een geluidszone wordt het aandachtsgebied rond (spoor)wegen en industriegebieden afgebakend waarbinnen de regels van de Wgh van kracht zijn. Het akoestisch onderzoek richt zich altijd op woningen en 'andere geluidsgevoelige bestemmingen' (bijvoorbeeld scholen) die binnen de geluidszone zijn gelegen.

Situatie plangebied bedrijventerrein Hessenpoort 3

Onderhavig bestemmingsplan staat geen geluidgevoelige bestemmingen toe. Nader onderzoek naar de geluidbelasting van omliggende (spoor)wegen binnen het plangebied is om die reden niet noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan staat wél nieuwe geluidbronnen binnen het plangebied toe en leidt tot een toename van verkeer op omliggende wegen.

Hessenpoort is een gezoneerd industrieterrein. Overeenkomstig artikel 41 van de Wet geluidhinder dient een bedrijventerrein waarop zogenaamde “grote lawaaimakers” kunnen worden gevestigd te worden voorzien van een geluidzone. Deze geluidzone betreft het gebied waarbinnen de geluidbelasting vanwege het industrielawaai afkomstig van het bedrijventerrein niet meer bedraagt dan 50 dB(A). Op het bedrijventerrein Hessenpoort worden bedrijven van categorie 2 tot en met 5.2 toegelaten. De grote lawaaimakers betreffen over het algemeen categorie 5 bedrijven. Hessenpoort 3 staat bedrijven van maximaal categorie 3.1 toe.

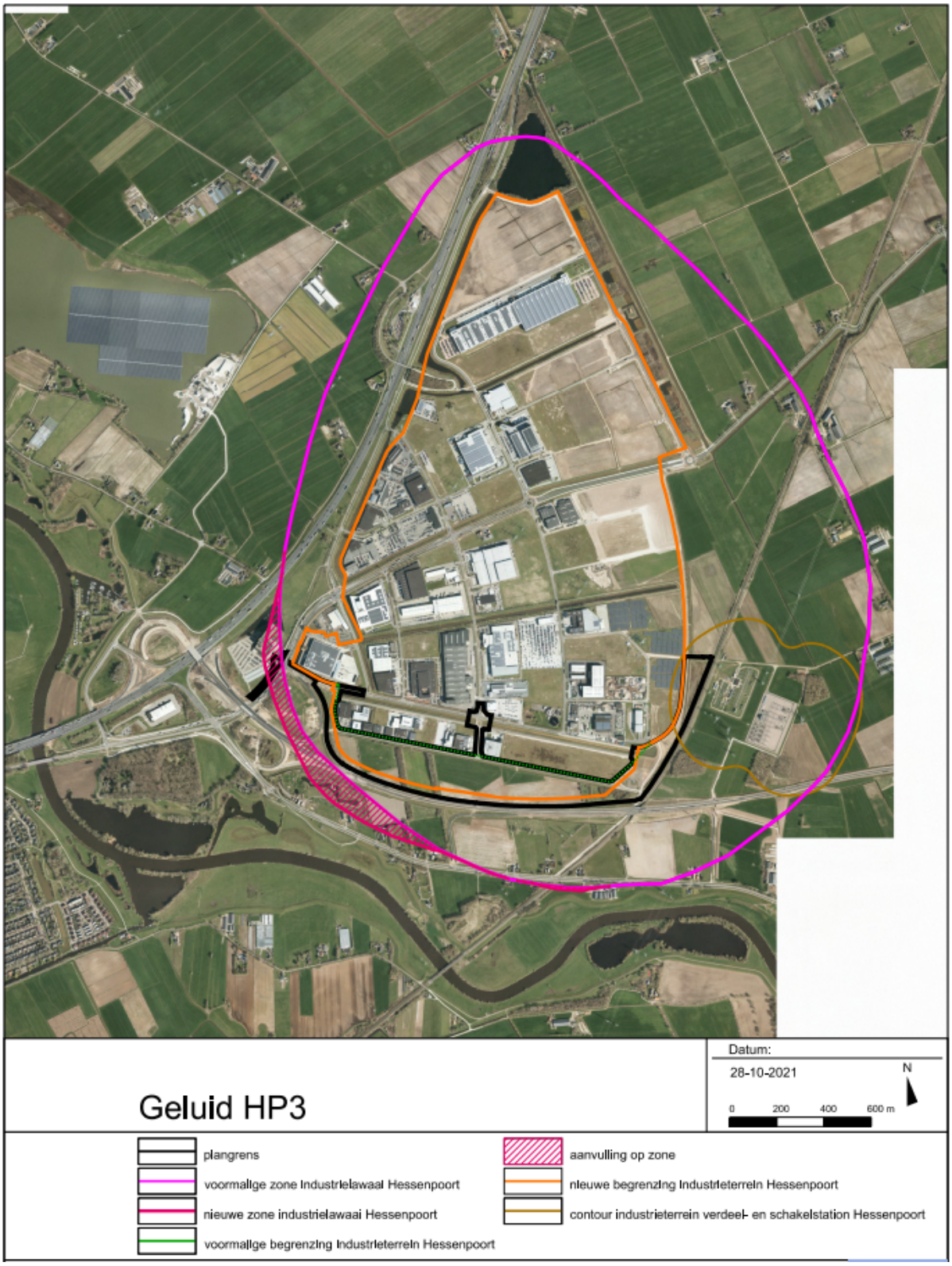
Om de 50 dB(A) geluidszone en de berekende geluidsniveaus ter plaatse van woningen buiten het industrieterrein maar binnen de geluidszone te bewaken, is een zonebeheerssysteem opgezet. Dit digitale systeem is opgezet in het computerprogramma geonoise van dgmr raadgevende ingenieurs. In principe wordt van alle bedrijven, zowel vergunningplichtige als AMvB bedrijven een akoestisch onderzoek verlangd. De aangeleverde akoestische onderzoeken worden vervolgens in het rekenmodel ingelezen en beoordeeld op inpasbaarheid. De inpasbaarheid wordt beoordeeld door de voor de betreffende kavel beschikbare geluidsruimte als uitgangspunt te nemen. Deze geldt in principe als maximum. Heeft een bedrijf minder geluidsruimte nodig dan gereserveerd dan wordt minder geluidsruimte vergund. Dit wordt gedaan om het systeem flexibel te houden voor het geval dat een bedrijf iets meer geluidsruimte nodig heeft dan gereserveerd of in geval van uitbreidingen in de toekomst.

Onderzocht is of de geluidzone van bedrijventerrein Hessenpoort uitgebreid dient te worden als gevolg van de uitbreiding met bedrijfskavels binnen Hessenpoort 3. Daarnaast is onderzocht wat de geluideffecten zijn van het extra verkeer dat door de ontwikkeling van Hessenpoort 3 over omliggende wegen zal rijden. De uitgangspunten, de resultaten en de conclusie van het akoestisch onderzoek zijn te vinden in het rapport 'Akoestisch onderzoek Hessenpoort te Zwolle, Aveco de Bondt BV, 10 mei 2022, 212944_R_RNG_1848'.

Het integrale rapport is als Bijlage 8 opgenomen in het bestemmingsplan.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- De vastgestelde geluidzone van Hessenpoort wordt aan de zuidzijde groter door de uitbreiding met Hessenpoort 3. Er dient daarom een nieuwe geluidzone te worden vastgesteld. De verruiming van de geluidzone wordt in de vorm van een parapluplan verwerkt. Dit bestemmingsplan 'Parapluplan geluidzone Hessenpoort' wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.



- Bij woningen waarvoor reeds een hogere waarde of MTG is vastgesteld, wordt voldaan aan de

grenswaarde.
- Op twee woningen (Hessenweg 21 en 23) bedraagt de geluidbelasting 51 dB(A). Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) met 1 dB(A) overschreden. Aangezien het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen (schermen) niet mogelijk is of onvoldoende effectief, is dient voor deze twee woningen een hogere waarde van 51 dB(A) te worden vastgesteld. De wettelijke binnenwaarde wordt gegarandeerd en indien nodig zullen gebouwgebonden maatregelen worden getroffen.
- Er treden geen significante geluideffecten op bij het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. De 42 dB(A) contour, welke in algemene zin als drempelwaarde wordt beschouwd voor verstoring als gevolg van geluid, overlapt niet met dit natuurgebied.
- De geluideffecten van de verkeersaantrekkende werking van het plan op de omgeving bedragen minder dan 1dB en worden derhalve als niet significant beoordeeld.

Opgemerkt wordt dat in het akoestisch rekenmodel geen rekening is gehouden met de ligging van een grondwal bij Landgoed Anningahof. Deze grondwal kent geen juridisch-planologische status en ken derhalve op ieder moment ook weer worden afgegraven. De functie van de grondwal als geluidswal is dus niet geborgd.

Conclusie

De vastgestelde geluidzone van Hessenpoort wordt aan de zuidzijde groter door de uitbreiding met Hessenpoort 3. Dit leidt ertoe dat ter plaatse van twee woningen een hogere waarde van 51 dB(A) dient te worden vastgesteld. Het vaststellen van de hogere waarde vindt tegelijkertijd plaats met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan en het "parapluplan, geluidzone Hessenpoort. Het aspect geluid vormt verder geen belemmering voor de realisatie van voorgenomen ontwikkeling.

Trafostation

Aan de oostzijde van de spoorweg Zwolle-Meppel is een trafostation (verdeel -en schakelstation Hessenpoort) gelegen. Deze heeft eveneens een geluidzone. De contour is op de hiervoor opgenomen afbeelding "Geluid HP3" opgenomen. Er zijn geen geluidgevoelige objecten gelegen binnen deze geluidzone.

3.8.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door bedrijf- en milieuzonering. Onder bedrijf- en milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Bedrijf- en milieuzonering heeft twee doelen:
- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieugevoelige bestemming waarbij

onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Situatie plangebied

Bij bedrijven en milieuzonering is sprake van een zogenaamde inwaartse en uitwaartse zonering, ook wel interne en externe werking genoemd:

3. De interne werking gaat om de vraag of de omgeving de nieuwe functie toelaat;
4. De externe werking gaat uit van de vraag of de nieuwe functie in de omgeving past.

Ten aanzien van de externe werking is het uitgangspunt dat binnen het plangebied 'Hessenpoort 3' bedrijven worden toegestaan met een milieucategorie van maximaal 3.1. Bedrijven met milieucategorie 3.1 kennen een richtafstand van 50 meter. Binnen een afstand van 50 meter van de bedrijfskavels zijn in westelijk, zuidelijk en oostelijk richting geen gevoelige objecten gesitueerd die mogelijk hinder kunnen ondervinden van toekomstige bedrijfsactiviteiten op Hessenpoort 3. Ten noorden van Hessenpoort 3 zijn binnen een afstand van 50 meter andere bedrijfskavels gesitueerd, waarop bedrijven toegestaan zijn met een milieucategorie van maximaal 3.2. Bedrijven zijn, in vergelijking tot woningen, minder gevoelig voor milieubelasting. Gelet op de aard van de beoogde bedrijven op Hessenpoort 3, de bestaande bedrijven op Hessenpoort-Zuid en de onderlinge afstand is hinder niet te verwachten. Kortom, Hessenpoort 3 past in de omgeving.

Wat betreft de interne werking zijn ten westen, zuiden en oosten van het plangebied geen bedrijven aanwezig die een richtafstand kennen die overlapt met het plangebied van Hessenpoort 3. Ten noorden van het plangebied 'Hessenpoort 3' zijn alleen bestaande bedrijven en nog uit te geven bedrijfskavels op Hessenpoort van belang. Bedrijven zijn, in vergelijking tot woningen, minder gevoelig voor milieubelasting. Dat wil overigens niet zeggen dat er helemaal geen aandachtspunten zijn. Bedrijven kunnen onderling immers geur- of geluidhinder ervaren of blootgesteld worden aan risico's door externe veiligheid.

Binnen het bestaande bedrijventerrein Hessenpoort is milieuzonering toegepast. Bedrijven die in zone 1, 2, 3 en 4 gevestigd zijn, hebben een richtafstand van respectievelijk maximaal 100, 200, 300 en 700 meter. De richtafstand van zone 2 (200 meter) overlapt niet met het plangebied van Hessenpoort 3 en vormt dus geen belemmering. De richtafstanden van zone 1, 3 en 4 overlappen met het plangebied van Hessenpoort 3. Daar kan dus mogelijk onderling hinder ontstaan tussen gevoelige functies op Hessenpoort 3 en (bestaande en toekomstige) milieubelastende activiteiten op Hessenpoort. Hier is in de huidige situatie echter nog geen sprake van. Voor de aspecten 'geur' en 'externe veiligheid' is dit verderop in de toelichting separaat onderbouwd. Van bedrijven met een aanzienlijk richtafstand voor 'stof' is op Hessenpoort (nog) geen sprake. Ten aanzien van geluid is in de vorige paragraaf reeds een uitgebreide onderbouwing opgenomen. In totaliteit kan daarmee geconcludeerd worden dat de realisatie van Hessenpoort 3 toelaatbaar is in de omgeving.

In de regels van het bestemmingsplan is een bedrijvenlijst opgenomen, zie Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen. Deze lijst, gebaseerd op de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering", geeft aan welke bedrijven toelaatbaar zijn en welke niet. Per categorie van bedrijven zijn in de lijst indicatieve afstanden aangegeven, die gelden voor afstanden van verschillende milieu-invloeden tot een rustige woonomgeving. Bij de beoordeling van wel of niet toelaatbaar is eveneens gekeken naar het doel van het bedrijventerrein. Dat houdt in dat bijvoorbeeld agrarische bedrijven, detailhandel, of bedrijven in de recreatiebranche als niet toelaatbaar zijn aangemerkt. Bedrijfsactiviteiten, die niet in de lijst voorkomen of die wat betreft milieubelasting gelijk te stellen zijn aan activiteiten, die in de lijst wel als toelaatbaar zijn aangemerkt, kunnen alsnog via een omgevingsvergunning worden toegelaten.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van voorgenomen ontwikkeling.

3.8.3 Stikstof

Het uitvoeren van het bestemmingsplan kan mogelijk gepaard gaan met effecten op beschermde natuurwaarden. De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of plannen conflicteren met beschermde natuurwaarden. Emissies van stikstof kunnen over grotere afstand tot negatieve effecten leiden op natuur. Middels een AERIUS-berekening dient de stikstofemissie en -depositie te worden bepaald.

Situatie plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen nabij Natura 2000-gebieden, met in het bijzonder het gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht' op circa 500 meter ten zuiden van het plangebied.

Vanaf 1 juli 2021 is de wet- en regelgeving omtrent stikstofdepositie in Natura 2000- gebieden gewijzigd. Een van de onderdelen van de wetswijziging is de introductie van een partiële vrijstelling voor activiteiten van de bouwsector in artikel 2.9a Wet natuurbescherming. De partiële vrijstelling geldt voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen en slopen van een bouwwerk;

2. het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk.

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling constateert dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Hoewel de bouwvrijstelling daarmee van tafel is, betekent dat niet dat er nu een algehele bouwstop geldt. Net als in de situatie vóórdat de bouwvrijstelling werd ingevoerd, moet per project onderzoek worden gedaan naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof.

Door SWECO is, gelet op het bovenstaande, een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. De uitgangspunten, de resultaten en de conclusie van de AERIUS-berekening zijn te vinden in de rapportage AERIUS-berekening Hessenpoort 3, SWECO, 26-08-2022,'. Deze berekening is als bijlage opgenomen in Ecologische beoordeling stikstofdepositie Hessenpoort 3 in Zwolle (Sweco, 13 december 2022, projectnummer 51008996 Het integrale rapport is als Bijlage 9 opgenomen in het bestemmingsplan.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat het voorgenomen plan in de aanleg- en gebruiksfase leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht', 'De Wieden', 'Olde Mater & Veerslootslanden', 'Rijntakken' en de 'Veluwe'. Op basis van deze resultaten is een ecologische beoordeling uitgevoerd, waarin beoordeeld is of het voorgenomen plan significante negatieve gevolgen kan hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van habitattypen en/of leefgebieden in genoemde Natura 2000-gebieden. De uitgangspunten, de resultaten en de conclusie van de AERIUS-berekening zijn te vinden in het rapport " Ecologische beoordeling stikstofdepositie - Hessenpoort 3 in Zwolle (Sweco, 13 december 2022, Projectnummer 51008996)".

Uit dit onderzoek blijkt dat de berekende toenames aan stikstofdepositie ten gevolge van de realisatie en ingebruikname van Hessenpoort 3, op basis van gebiedsspecifieke analyse met zekerheid niet zal leiden tot aantoonbare effecten op de kwaliteit van de aanwezige kwalificerende soorten en habitattypen en hiermee het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen niet in de weg staat.

Conclusie

Er treedt als gevolg van stikstofemissie geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van omliggende Natura 2000 gebieden op. Het beoogde plan kan doorgang vinden zonder vergunningaanvraag Wet natuurbescherming (of verklaring van geen bedenkingen bij een Omgevingsvergunning) voor het aspect stikstof. Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming, voor het aspect stikstof, geen belemmeringen voor de bestemmingsplanherziening.

3.8.4 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet Luchtkwaliteit. De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat enerzijds alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren. De positieve effecten (maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren) overtreffen de negatieve effecten (ruimtelijke projecten die de luchtkwaliteit verslechteren). Het doel van het NSL is te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2).

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Bij ieder ruimtelijke ontwikkeling moet beoordeling van luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging en/of dat geen grenswaarden uit de Wet milieubeheer worden overschreden.

Situatie plangebied

Als gevolg van ontwikkeling van Hessenpoort 3 zullen onder meer emissies van stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) vrijkomen. Industrie en wegverkeer zijn de belangrijkste bronnen van deze emissies. De emissies dragen bij aan de lokale concentraties van NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ op leefniveau. Voor de overige stoffen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer worden op voorhand geen grenswaardenoverschrijdingen verwacht.

Door de Omgevingsdienst IJsselland zijn berekeningen uitgevoerd naar de bijdrage van het plan aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De berekeningen zijn uitgewerkt in een adviesmemo, 'Advies lucht en geur verkenning uitbreiding bedrijventerrein Hessenpoort 3, Omgevingsdienst IJsselland, 30 april 2019, Z2019-00003520-001'. De adviesmemo is opgenomen in het bestemmingsplan als Bijlage 10. Uit de berekeningen, waarbij uit is gegaan van een worst-case situatie, blijkt dat de ontwikkeling leidt tot een bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er wordt echter nog altijd ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit de bijlage 2 van de Wet Milieubeheer. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van artikel 5.2 van de Wet Milieubeheer

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van Hessenpoort 3.

3.8.5 Geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht nodig in de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen voor het aspect geur. Enerzijds kunnen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen nieuwe geurbronnen worden toegevoegd en anderzijds kunnen door de ontwikkelingen nieuwe geurgevoelige objecten worden toegevoegd die kunnen worden belast door bestaande of nieuwe geurbronnen. De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) vormt het kader voor geurhinder vanuit veehouderijen. Verder is de Beleidsregel geur bedrijven (niet-veehouderijen) Overijssel 2018 relevant, waaraan geurrelevante bedrijven worden getoetst en welke als doel heeft om bij geurgevoelige objecten te voldoen aan een aanvaardbaar geurhinderniveau. Deze beleidsregel onderscheidt vier categorieën geurgevoelige objecten waarvoor afzonderlijke toetsingswaarden gelden:

- Categorie A: woningen en vergelijkbare objecten gelegen in gebiedscategorie wonen of buitengebied;
- Categorie B: woningen en vergelijkbare objecten gelegen in gebiedscategorie werken of bedrijfswoningen;
- Categorie C: verblijfsobjecten, niet zijnde woningen of vergelijkbare objecten, gelegen in gebiedscategorie wonen, werken of buitengebied;
- Categorie D: verblijfsobjecten gelegen op een industrieterrein op de gronden die zijn bestemd voor bedrijven in categorie 4 of hoger conform de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Situatie plangebied

Binnen bedrijventerrein Hessenpoort 3 worden bedrijven toegestaan met een milieucategorie van maximaal 3.1. Dergelijke bedrijven veroorzaken doorgaans geen of maar een beperkte mate van geurhinder. Binnen de geldende richtafstand van 50 meter vanaf het plangebied zijn geen geurgevoelige objecten uit categorie A of B aanwezig. Geurgevoelige objecten uit de categorie C komen mogelijk voor op Hessenpoort-Zuid en Hessenpoort 3, het gaat dan bijvoorbeeld om kantoren. Geurgevoelige objecten uit categorie C kennen een lager beschermingsniveau dan geurgevoelige objecten uit categorie A. Gelet op de aard van bedrijfsactiviteiten (maximaal categorie 3.1) die toelaatbaar is Hessenpoort 3 is de verwachting dat geen sprake zal zijn van onaanvaardbare geurhinder in de omgeving van het plangebied.

Ten noorden van het plangebied, op het bedrijventerrein Hessenpoort, bevinden zich een aantal geurrelevante bedrijven, waaronder: ROVA Milieubrengstation, afvalverwerkingsbedrijf Hoogeboom, afvalverwerkingsbedrijf Remondis, PreZero en de rioolwaterzuiveringsinstallatie Hessenpoort. Deze bedrijven betreffen hooguit categorie 4.2 bedrijven met een richtafstand van 300 meter. De afstand tussen het plangebied en deze bedrijven bedraagt minimaal 200 meter. Deze afstand geldt echter tot een woning in een rustig woongebied, waar hier feitelijk sprake is van bedrijven op een bedrijventerrein. Geurgevoelige objecten uit categorie C kennen een lager beschermingsniveau dan geurgevoelige objecten uit categorie A. Gelet op de aard van de activiteiten, het beschermingsniveau en de onderlinge afstand is onaanvaardbare geurhinder als gevolg van onderlinge geuremissies niet te verwachten.

Nog te realiseren bedrijven in zone 1, 3 en 4 kunnen beperkend zijn voor de realisatie van geurgevoelige objecten (uit categorie C) op Hessenpoort 3 en vise versa. In zone 4 zijn bedrijven tot maximaal categorie 5.1 toelaatbaar, met een richtafstand van 500 meter. Deze richtafstand geldt echter alleen voor het aspect 'gevaar' en niet voor geurhinder. Bovendien zijn tussen deze bedrijfslocaties en het plangebied Hessenpoort 3 ook al bedrijfslocaties/bedrijven gesitueerd waarop geurgevoelige objecten uit categorie C (kunnen) voorkomen. Gelet hierop is onaanvaardbare geurhinder als gevolg van onderlinge geuremissies niet te verwachten. Bij vestiging van nieuwe geurrelevante bedrijven zal worden getoetst aan de Beleidsregel geur bedrijven (niet-veehouderijen) Overijssel 2018, met als doel om bij geurgevoelige objecten te voldoen aan een aanvaardbaar geurhinderniveau.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van voorgenomen ontwikkeling.

3.8.6 Bodemkwaliteit

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

Situatie plangebied

In de huidige situatie is binnen het plangebied sprake van hoofdzakelijk agrarisch gebruik. Conform de Bodemkwaliteitskaart van Zwolle (Tauw, 2021) kent het plangebied in de huidige situatie de bodemfunctie 'Landbouw/Natuur'. Volgens de ontgravingskaart voldoen de boven- en ondergrond eveneens aan de klasse 'Landbouw/Natuur'. Het plan voorziet in een gevoeliger gebruik, zoals het mogelijk oprichten van gebouwen voor verblijf van personen.

Uit het bodeminformatiesysteem van de Gemeente Zwolle blijkt dat op een deel van het plangebied bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Deze bodemonderzoeken zijn uitgevoerd conform de gangbare onderzoeksrichtlijnen (NVN- en NEN-5740). Noemenswaardige bodemverontreiniging is bij deze onderzoeken niet aangetroffen. Wel zijn plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan metalen in de grond en het grondwater gemeten, welke veelal bij aanvullend onderzoek niet meer in dezelfde mate werden teruggevonden. Uitzondering hierop is arseen in het grondwater. Echter hiervan is bekend dat het in Zwolle vaker plaatselijk voorkomt in sterk verhoogde gehalten en is vermoedelijk van natuurlijke herkomst. De niet onderzochte locaties betreffen voornamelijk agrarische percelen waarvoor geen verdenking bestaat van bodemverontreiniging.

Conclusie

Er is voldoende inzicht in de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging. Op basis van de bekende informatie is het niet te verwachten dat er noemenswaardige knelpunten zijn op het gebied van bodemverontreiniging. De bodemkwaliteit is in principe geschikt voor het beoogd gebruik en staat de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.

3.8.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10-6-contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag en productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Situatie plangebied

Binnen Hessenpoort 3 zijn risicovolle inrichtingen volgens het Besluit en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi) niet toegestaan. Het plangebied zelf brengt dan ook geen externe veiligheid risico's met zich mee voor gevoelige functies in de omgeving.

De bedrijven die worden toegestaan op Hessenpoort 3 hebben een milieucategorie van maximaal 3.1. Dergelijke bedrijven hebben een richtafstand voor externe veiligheid van ten hoogste 50 meter. Daarbij kan op kleinschalig niveau sprake zijn van handelingen met en/of opslag van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten hebben echter geen significante invloed op de externe veiligheid in het gebied.

Binnen Hessenpoort 3 kunnen beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Te denken valt dan aan gebouwen waarin minder grote aantallen personen een groot deel van de dag verblijven, zoals kantoren ondergeschikt aan de bedrijfsvoering van een bedrijf. Deze objecten zijn dus beperkt kwetsbaar voor risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Uit een inventarisatie (Landelijke Signaleringskaart) van risicobronnen in de omgeving van het plangebied blijkt dat er diverse risicobronnen aanwezig zijn:

- Transport van aardgas door een buisleiding, ten westen en noorden van het plangebied, op een afstand van minimaal 400 meter tot het plangebied;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A28, ten westen van het plangebied, op een afstand van minimaal 650 meter tot het plangebied;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Zwolle – Meppel, direct grenzend aan de oostzijde van het plangebied;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de Provinciale weg N340, direct grenzend aan de zuidzijde van het plangebied;
- Inrichtingen waar opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, ten noorden van het plangebied op bedrijventerrein Hessenpoort, op een afstand van minimaal 200 meter tot het plangebied.

De afstand tussen het plangebied en de buisleiding voor aardgas (>400m), de rijksweg A28 (>600m) en de inrichtingen op Hessenpoort (>200m) is voldoende groot waardoor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico geen belemmering vormt.

De afstand tussen de bedrijfskavels op het plangebied en de spoorlijn Zwolle – Meppel bedraagt circa 160 meter. Daarmee is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied. Conform het basisnet spoor is op dit spoortraject (Route 40AX, Herfte aansl. Haren) sprake van een $PR10^{-6}$ (plaatsgebonden risicocontour) van 1 meter en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Ten aanzien van het groepsrisico is sprake van een $PR10^{-7}$ contour van 15 meter en $PR10^{-8}$ contour van 142 meter. Het plangebied is dus gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour ($PR10^{-6}$) en het plasbrandaandachtsgebied. Het plan zal verder nauwelijks van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico omdat deze ook gelegen is buiten de $PR10^{-8}$ contour.

De afstand tussen de bedrijfskavels op het plangebied en het nieuwe tracé van de N340 bedraagt circa 50 meter. Daarmee is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied. In het kader van het Provinciaal Inpassingsplan (2012 en 2018) voor het nieuwe tracé van de N340 zijn door de Provincie Overijssel risicoberekeningen uitgevoerd naar externe veiligheid. Uit de risicoberekeningen komt naar voren dat er over het gehele traject van de N340 geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico ($PR\ 10^{-6}$). Verder blijkt dat op het tracédeel langs het plangebied Hessenpoort 3 sprake is van een lichte stijging van het groepsrisico. Het groepsrisico is hier berekend op 0,001 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico blijft hiermee ruim onder de oriëntatiewaarde. De realisatie van onderhavig plan zal mogelijk leiden tot een toename van het groepsrisico, maar het groepsrisico zal de oriëntatiewaarde niet overschrijden.

Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening vanwege de ligging nabij de spoorlijn Zwolle-Meppel en de

N340 wordt niet noodzakelijk geacht. Conform het gemeentelijk beleid voor externe veiligheid is in het gebiedstype 'Bedrijfsterrein zwaar' en 'Bedrijfsterrein licht' een beperkte toename van het groepsrisico en een overschrijding van de oriëntatiewaarde toegestaan mits dit vanuit de kenmerken van de locatie en maatregelen te verantwoorden is. Deze verantwoording betreft, conform het Besluit externe veiligheid transportroutes, in elk geval:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die transportroute, en
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die transportroute een ramp voordoet.

Ten behoeve van de verantwoording is onderhavig plan in de voorfase (Omgevingstafel d.d. 14 oktober 2021) besproken met de Veiligheidsregio IJsselland. De VR heeft hierop geadviseerd, het advies zal worden verwerkt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van voorgenomen ontwikkeling.

3.8.8 Aanmeldnotitie MER

Bij de beoordeling van een project dient te worden gekeken naar het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (de zgn. C-Lijst), evenals activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of deze belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (de zgn. D-lijst). Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor het beoordelen van de vraag of een activiteit m.e.r.- (beoordeling)plichtig is kan niet enkel worden volstaan met een toets aan deze drempelwaarden, zoals deze in kolom 2 van bijlage C respectievelijk D behorende bij het Besluit m.e.r. zijn opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling maakt de uitbreiding van een bedrijventerrein mogelijk. Dat betekent, dat het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.3 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet het voornemen worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn:

5. de kenmerken van het project;
6. de plaats van het project;
7. de kenmerken van de potentiële effecten.

Om te beoordelen of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is er door Aveco de Bondt een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld: 'Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling, Aveco de Bondt, 14 juni 2022, 212944_R_JOA_1224'. Het integrale rapport is als Bijlage 11 opgenomen in het bestemmingsplan. De conclusie hieruit is dat er geen sprake is van belangrijke negatieve milieueffecten en dat derhalve een m.e.r.-procedure niet benodigd is.

Na het opstellen van dit rapport heeft de Raad van State op 2 november 2022 uitspraak gedaan inzake zogenaamde bouwvrijstelling aangaande stikstof van bouwprojecten. Derhalve is nader onderzoek gedaan naar de stikstofemissie van onderhavig plan en een ecologische beoordeling uitgevoerd. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 3.8.3 Stikstof.

Uit de Ecologische beoordeling stikstofdepositie - Hessenpoort 3 in Zwolle (Sweco, 13 december 2022, Projectnummer 51008996)" blijkt dat de berekende toenames aan stikstofdepositie ten gevolge van de realisatie en ingebruikname van Hessenpoort 3, op basis van gebiedsspecifieke analyse met zekerheid

niet zal leiden tot aantoonbare effecten op de kwaliteit van de aanwezige kwalificerende soorten en habitattypen en hiermee het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen niet in de weg staat. De conclusies in de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling blijven daarmee ongewijzigd. Geconcludeerd kan worden dat van de mogelijke milieueffecten geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

Conclusie

Uit de beoordeling van mogelijke milieueffecten is gebleken dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn. Het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling is derhalve niet benodigd. De Gemeente Zwolle heeft besloten dat voor de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Hessenpoort 3' geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.

3.8.9 Kabels, leidingen en straalpaden

Aan de oostzijde van het plangebied loopt een bovengrondse hoogspanningsleiding door het plangebied. Deze hoogspanningsleiding is in Artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding van de regels opgenomen. De dubbelbestemming van deze hoogspanningsleiding overlapt alleen openbare bestemmingen (groen/water/verkeer) en niet met bedrijfskavels. De hoogspanningsleiding vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Het plangebied gebied is gelegen in een militaire laagvliegroute. Deze is in Artikel 18 luchtvaartverkeerzone door middel van een dubbelbestemming opgenomen. Er is geen sprake van straalpaden.

3.9 Duurzaamheid

Klimaatadaptatie en Energietransitie zijn belangrijke pijlers in het coalitieakkoord en in de Zwolse omgevingsvisie. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettige wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil koploper zijn in het praktisch maken van het energieakkoord en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie en ziet klimaatadaptatie en energietransitie als kans om te innoveren en als verdienmodel.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers)extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien, overstromingskansen en langdurige droogte en hitte. Voorbeelden van uitwerking zijn een groene inrichting/gevel, waterdoorlatende verharding, beperkte zoninval in de zomer, maar ook een regenafvoer met een noodoverlaat zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt of het gebouw zodanig inrichten dat water in het gebouw niet tot schade leidt. Rekening houden met een veranderd klimaat levert tevens wooncomfort op. Denk bijvoorbeeld aan slapen of werken in (te) warme ruimten wat onprettig is en bij langdurig aanhoudende hitte zelfs negatieve effecten heeft op de gezondheid. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en openbare ruimte robuust, gezond en comfortabel worden ingericht én voorbereid zijn op extremen. Ten aanzien van water en klimaatadaptatieis het beleid verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.7 Water en Klimaatadaptatie.

3.10 Energie

Zwolle wil in 2050 een volledig energieneutrale stad zijn. Dat betekent dat alle energie die in Zwolle wordt gebruikt ook lokaal en duurzaam wordt opgewekt. Daarbij wordt naast de bebouwde omgeving ook rekening gehouden met mobiliteit. Energieneutraal is een enorme energietransitie-opgave. Uitgangspunt daarom voor nieuwe gebieden is dat deze vanaf het begin zoveel mogelijk gasloos en energieneutraal worden gerealiseerd. Dat geldt ook voor Hessenpoort 3.

In de omgevingsvisie " Ons Zwolle van morgen 2030” is het volgende opgenomen:

“Zwolle ontwikkelt zich door. Diverse woningbouwplannen staan op stapel. Het is onwenselijk dat die plannen de te behalen duurzaamheidsdoelen verzwaren. Uitgangspunt is dat bij nieuwbouwontwikkelingen en herontwikkelingen deze minimaal energie neutraal zijn en bij voorkeur 'Nul op de Meter' op gebiedsniveau”. Het doel van de gemeente Zwolle is energieneutraal in 2050 en daarmee het uitgangspunt dat nieuwbouw de ambitie niet mag verzwaren".

Voorbeelden van uitwerking zijn een groene inrichting/gevel, waterdoorlatende verharding, beperkte zoninval in de zomer, maar ook een regenafvoer met een noodoverlaat zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt of het gebouw zodanig inrichten dat water in het gebouw niet tot schade leidt.

Ten aanzien van utiliteitsgebouwen zijn 3 soorten regelgevingeisen voor een deel van de gebouwen op bedrijventerreinen:

1. BENG

Vanaf 1 januari 2021 geldt voor alle nieuwbouw (Bouwbesluit), zowel woningbouw als utiliteitsbouw, dat de vergunningsaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De BENG komt in de plaats van de vertrouwde Energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Voor bedrijventerreinen is het goed te weten dat deze BENG eisen niet gelden voor een industriefunctie van een bedrijfsgebouw maar wel voor kantoor en bijeenkomstfuncties van een bedrijfsgebouw.

2. Het Activiteitenbesluit milieubeheer

Het Activiteitenbesluit Milieubeheer verplicht een deel van bedrijven en instellingen om alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder uit te voeren (Wet milieubeheer-inrichtingen). Dit is de energiebesparingsplicht. Deze geldt voor bedrijven en instellingen die per jaar vanaf 50.000 kWh of 25.000 m^3 aardgas of een equivalent daarvan verbruiken. Bij energiebesparing gaat het om het voorkomen of verminderen van energieverbruik. Bijvoorbeeld energiebesparende technieken, zoals isoleren van uw gebouw of het toepassen van ledverlichting. Het gaat om maatregelen die het verbruik van kWh elektriciteit en/of m^3 aardgas (equivalenten) verminderen.

3. Label C

Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw dat groter is dan 100 m2 minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m^2 per jaar. Om dit te realiseren kunnen bedrijven ervoor kiezen hun gebouw energiezuiniger uit te voeren (zoals betere isolatie en energiezuiniger installaties), te verwarmen en koelen met warmtepompen (lucht en/of bodem) en energie lokaal op te wekken (bijvoorbeeld met zonnepanelen op daken en eigen terrein via zonnecarports etc.). Voor gebouwen dient dan de dakconstructie het gewicht van zonnepanelen te kunnen dragen.

Aardgasvrij

De gemeente Zwolle wil in 2050 een aardgasvrije stad zijn. Aan deze afspraak hebben het college en de gemeenteraad zich verbonden. Dit betekent dat alle woningen en bedrijven in Zwolle in de komende dertig jaar stap voor stap afscheid nemen van aardgas. We doen dat omdat we geen fossiele brandstoffen meer willen verbranden (geen CO2 meer willen uitstoten), omdat de gaskraan in Groningen dichtgaat en omdat we werken aan goede duurzame alternatieven.

De Transitievisie Warmte (TVW) van de gemeente Zwolle beschrijft op welke wijze de gemeente de warmtevraag op een aardgasvrije en duurzame manier wil gaan invullen. Hessenpoort is in de Transitievisie Warmte ingekleurd als 'Maatwerk'. Er is voor dit bedrijventerrein niet één pasklare warmteoplossing gekozen. Hessenpoort 3 wordt een bedrijventerrein met veel diversiteit aan gebouwen, die vragen om verschillende oplossingen. Bedrijven zijn in principe vrij om de oplossing binnen de energie-eisen zelf te kiezen. Met het oog op het realiseren van een energie neutrale stad wordt voor wat betreft de gemeente geen collectieve gasinfrastructuur in Hessenpoort 3 aangelegd.

De gemeente zet voor de warmte- en koudevoorziening op het bedrijventerrein Hessenpoort in op duurzaamheid en wil de toepassing van duurzame bodemenergie bevorderen. Dit kunnen zowel open (Warmte-Koude Opslag, WKO) als gesloten systemen zijn.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 23. 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 Hessenpoort 3 zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Hessenpoort 3.

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.**

Gevolgd door de volgende bijlage:

- **Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen;**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

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

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

Het gehele plangebied is onderverdeeld in enkelbestemmingen. Dit in tegenstelling tot een bestemming die andere bestemmingen als dubbelbestemming overlapt. De dubbelbestemmingen behoeven niet in het gehele plangebied voor te komen.

Een enkelbestemming kan in het plangebied op één plaats, maar ook op meerdere plaatsen voorkomen. De bij deze bestemmingen behorende regels zijn per bestemming in een apart artikel ondergebracht.

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden.

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie wordt als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt aangegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie in de bestemming. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat ook inrichtingsaspecten.

2. Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld.

Bij woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen 'hoofdgebouwen', 'bijbehorende bouwwerken' en 'overige bouwwerken'. Een 'bijbehorend bouwwerk' is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak'. Deze definitie is gelijk aan de definitie in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Voor de andere functies geldt dat er meestal geen sprake is van 'bijbehorende bouwwerken'. Bij deze functies wordt dan alleen gebruik gemaakt van de begrippen 'gebouwen' en 'overige bouwwerken'.

De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw, bijbehorend bouwwerk c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te voldoen wordt in deze regel opgenomen. De maximum goothoogte en maximum bouwhoogte worden in meters weergegeven, de dakhelling in graden.

De hoogte van de gebouwen wordt op de kaart aangegeven, indien er geen uniforme hoogteregels voor de gehele bestemming van toepassing zijn. Dit wordt in de verbeelding op papier van het plan gedaan door middel van een symbool in de vorm van een rondje verdeeld in een matrix met 2 of 3 vlakken. Linksboven staat bijvoorbeeld de maximum goothoogte in meters vermeld, rechtsboven de maximum bouwhoogte in meters en onderaan staat zo nodig het maximum bebouwingspercentage aangegeven. Het symbool is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak.

3. Nadere eisen:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder d, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat door burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld. Het betreft hier nadere eisen ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals stedenbouwkundig beeld, woonsituatie, en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het stellen van nadere eisen. De criteria zijn in de bepaling van nadere eisen zelf opgenomen.

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 18 Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat bij een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan kan worden afgeweken. Een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels wordt alleen opgenomen, indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid en het een afwijking of verduidelijking betreft van de algemene afwijkingsregels. De criteria zijn in de afwijkingsregel zelf opgenomen.

De procedure voor het afwijken van de bouwregels is omschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter

verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

6. Afwijken van de gebruiksregels:

Bij specifieke gebruiksregels wordt in een aantal bestemmingen een daarop gerichte afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Bij zo'n specifieke afwijkingsbevoegdheid zijn ook hier de criteria opgenomen. Ook deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro

De procedure voor het afwijken van de gebruiksregels is omschreven in de Wabo.

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

Door het opnemen van de eis voor een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 2.1, eerste lid onder b, van de Wabo, kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Het betreft het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bouwen wordt niet aangemerkt als zo'n inrichtingsactiviteit. De eis voor een dergelijke omgevingsvergunning wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals de landschappelijke of cultuurhistorische waarde. De eis voor deze omgevingsvergunning wordt met de criteria voor vergunningverlening in de bestemmingsregel opgenomen.

Dit betekent dat in die gevallen dat er gebouwd wordt, er niet ook nog een vergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, tenzij de (bouw)aanvraag ook ziet op het uitvoeren van werken (bijvoorbeeld het inrichten van een terrein met parkeerplaatsen).

8. Wijzigingsbevoegdheid:

Het gaat hier om een specifieke op een bepaalde bestemming gerichte wijzigingsbevoegdheid als bedoel in artikel 3.6, eerste lid onder a, van de Wro. Hierin wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de betreffende bestemming op de aangegeven punten te wijzigen.

Op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Uov) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

Een dubbelbestemming wordt opgenomen in een bestemmingsplan wanneer er sprake is van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. Het opnemen van een dubbelbestemming zorgt met het oog op een specifiek belang voor bescherming van het betreffende gebied.

Het betreft in dit plan:

mingen liggen als het ware over de reguliere (enkel)bestemmingen heen. De bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven (enkel)bestemmingen, mede voor deze dubbelbestemming zijn bestemd.

De opbouw van een dubbelbestemmingregel is dezelfde als die van een (enkel)bestemmingsregel, maar alleen die regels worden ter aanvulling opgenomen die noodzakelijk zijn. De regels in de dubbelbestemming geven de verhouding van de enkelbestemming ten opzicht van de dubbelbestemming aan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

In de algemene regels zijn de volgende regels in onderstaande volgorde opgenomen:

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie 1;

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie 2

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone;

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels;

Artikel 18 Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

In dit laatste hoofdstuk komen de overgangsregels en de slotbepaling aan de orde.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS**:**

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

1. een Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen met toegelaten en niet toegelaten bedrijfsactiviteiten in de bestemming Bedrijventerrein met een bijbehorende algemene verklaring van de opzet van deze staat en een lijst met de verklaring van de gebruikte afkortingen.
2. De regels voor de bestemming . Deze bijlage is opgenomen in verband met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. In deze bevoegdheid is bepaald dat de bestemming Groen kan worden gewijzigd in de bestemming Verkeer-Railverkeer. Aangezien deze bestemming niet in het bestemmingsplan Hessenpoort is opgenomen, is het noodzakelijk deze regels op te nemen.

4.2 Inleidende 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 Wijze van meten

Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

4.3 Bestemmingsregels

Hierna wordt - voor zover nog nodig - een toelichting op een aantal artikelen van de bestemmingsregels gegeven:

Artikel 3 Bedrijventerrein

Deze bestemming is een zogenaamde 'globale eindbestemming', omdat naast bedrijfskavels ook wegen zijn toegestaan zonder dat tracé's zijn vastgelegd en zonder dat de bestemming eerst uitgewerkt moet worden door burgemeester en wethouders. Het gaat om wegen met een inrichting hoofdzakelijk gericht op gemengd verkeer in een 50 kilometer gebied, waarbij kruisingen en T-aansluitingen van wegen niet minder dan 50 meter uit elkaar mogen liggen in verband met de verkeersveiligheid.

Deze bestemming betreft het grootste gedeelte van het plangebied. In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Opslagen en installaties staan aan het eind van de staat apart aangegeven.

De staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen is een algemene staat die toegepast wordt bij bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle. De staat is gebaseerd op het VNG-rapport “Bedrijven en milieuzonering” van maart 2009. De staat maakt als bijlage 1 onderdeel uit van de regels en daardoor heeft zij rechtstreekse werking. Een niet in de staat genoemd bedrijf kan dus niet worden gevestigd, evenmin als een wel genoemd bedrijf, dat als niet toelaatbaar staat aangegeven. Bedrijven die niet in de bedrijvenlijst zijn genoemd of in een hogere categorie vallen dan toegestaan, kunnen door middel van een afwijking alsnog worden toegestaan als deze bedrijven wat betreft milieuhinder gelijk gesteld kunnen worden met de bedrijven die daar rechtens zijn toegestaan.

In bijlage 1 is voorafgaand aan de staat een algemene verklaring van de opzet van de staat en de betekenis van de gebruikte afkortingen opgenomen.

Activiteiten die op grond van rijks-, provinciaal en/of gemeentelijke beleid of wetgeving niet op een bedrijventerrein thuishoren zijn uitgesloten, zoals zelfstandige kantoren, bedrijfswoningen en detailhandelsbedrijven. Ondergeschikte kantoren zijn toegestaan tot 500 m² van het brutovloeroppervlak per bedrijf. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om per bedrijf een groter maximum aan ondergeschikte kantoren toe te staan, mits kan worden aangetoond dat dit bedrijfseconomisch noodzakelijk is

Artikel 4 Groen

Uitgangspunten:

- Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot 'Groen'. De overige groengebieden zijn bij de bestemming " Bedrijventerrein" gevoegd. In de bestemming Groen zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan maar geen wegen en parkeervoorzieningen voor snelverkeer. Dit is vast beleid waar niet van kan worden afgeweken.
- Bermen en groenstroken langs wegen, die geen structuur- of buurtgroen zijn, zijn opgenomen in de verkeersbestemmingen. Binnen deze laatste bestemmingen is een uitwisseling van groen, verkeer en parkeren overal toegestaan.
- Binnen deze bestemming mogen overal gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd.

Artikel 5 Natuur

Het leefgebied van de egel heeft de bestemming Natuur. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 3.5.2.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor de wegen, welke gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

Artikel 7 Water

Deze bestemming omvat al het water dat van belang is voor de waterhuishouding van het gebied. Water dat voor de waterhuishouding niet van belang is, is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van andere bestemmingen.

Artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen en wordt daarom dubbelbestemming genoemd. Deze bestemming is opgenomen voor de hoogspanningsverbindingen binnen het plangebied.

Artikel 10 Leiding - Water

Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen en wordt daarom dubbelbestemming genoemd. Deze dubbelbestemming omvat het in het plangebied gelegen ondergrondse net van hoofdtransportleidingen voor de drinkwatervoorziening. Deze leidingen transporteren drinkwater van de productielocatie naar centrale punten in de verderop gelegen voorzieningsgebieden.

In een brief van 27 februari 2004 heeft waterleidingbedrijf Vitens de gemeente verzocht de voor het bedrijf cruciale hoofdtransportleidingen in de bestemmingsplannen op te nemen. Het bedrijf beriep zich daarbij op de 'Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen' van de provincie Overijssel. Voor de invoer van de juiste gegevens heeft Vitens de gemeente later een digitaal bestand met de bedoelde hoofdtransportleidingen toegezonden. De leidingen zijn conform dit bestand opgenomen.

Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, nadat advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Ter bescherming van de leidingen is voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunningenstelsel van toepassing.

Artikel 11 Waterstaat - Waterberging

Deze dubbelbestemming omvat, voor zover gelegen binnen het plangebied, de stedelijke hoofdwatergangen.

Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming " samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen en vooraf advies is ingewonnen van de waterstaatsbeheerder.

Naast deze dubbelbestemming blijft de keur van het waterschap Groot Salland onverkort van kracht. Op grond van de keur is voor een aantal werken en werkzaamheden ontheffing van het waterschap nodig.

Ter voorkoming van dubbele regelgeving en bevoegdheidsconflicten en ter voorkoming van een onnodig star en bij een wijziging van de keur snel verouderend bestemmingsplan zijn de voorschriften van de keur niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van een andere (dubbel)bestemming dienen niet alleen de belangen van deze bestemmingen te worden afgewogen, maar ook de waterstaatsbelangen.

4.4 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie 1

Het bedrijventerrein is een gezoneerd bedrijventerrein, omdat op dit industrieterrein geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan. In dit artikel is deze geluidzone opgenomen. Dit artikel regelt behalve de daar voorkomende bestemmingen, ook het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het industrieterrein Hessenpoort.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie 2

Aan de oostzijde van de spoorweg Zwolle-Meppel is een trafostation gelegen. Deze heeft eveneens een geluidzone.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone

Door het plangebied loopt een laagvliegroute van defensie. Indien de bouwhoogte van de bouwwerken 30 meter of meer bedraagt, zal het college van burgmeester en wthouders dit moeten melden aan het ministerie van Defensie zodat in het belang van de vliegveiligheid zorg kan worden gedragen voor het vermelden ervan in de vluchtplannen van de Koninklijke Luchtmacht.

Artikel 16 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 17 Algemene wijzigingsregels

Deze regel maakt het mogelijk de bestemmingen "Bedrijventerrein", "Verkeer", "Groen" en "Water" in elkaar te wijzigen dan wel de bestemming 'Bedrijventerrein" te wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bestemmingsvlakken en bouwvlakken in het plan worden aangegeven. Het bestemmingsplan wordt hierdoor flexibeler. Van flexibiliteit is sprake als kan worden afgeweken van in het plan opgenomen regelingen, zonder dat een formele planherziening nodig is. Hoe meer afwijkingsmogelijkheden en hoe lichter de hiervoor geldende procedure, hoe flexibeler een plan is. Zo kunnen processen op een gestructureerde manier worden begeleid en beschikt het gemeentebestuur tegelijkertijd over de gewenste sturingsinstrumenten.

Artikel 18 Algemene procedureregels

Hierin wordt de standaardprocedure bij Zwolse bestemmingsplannen voor de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis beschreven.

Artikel 19 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 de “Regeling Parkeernormen 2016”.

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 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 21 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.

4.6 Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen:

De staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen is een algemene staat die toegepast wordt bij

bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle. De staat is gebaseerd op het VNG-rapport 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009. De staat behoort bij de bestemming ..Bedrijventerrein.
De staat maakt als Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen onderdeel uit van de regels en daardoor heeft zij rechtstreekse werking. Een niet in de staat genoemd bedrijf kan dus niet worden gevestigd, evenmin als een wel genoemd bedrijf, dat als niet toelaatbaar staat aangegeven. Een zodanig bedrijf kan in een concreet geval qua aard en invloed op de omgeving toch wel aanvaardbaar zijn. Daarom is voorzien in een afwijking voor gelijkwaardige bedrijven. De formulering is afgestemd op de eisen die de jurisprudentie daaraan stelt.
In Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen is voorafgaand aan de staat een algemene verklaring van de opzet van de staat en de betekenis van de gebruikte afkortingen opgenomen.

4.7 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 23.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, (hierna “een aangewezen bouwplan”), in combinatie met een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectuitvoeringsbesluit of omgevingsvergunning is de afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit houdt in 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.

Voor zover er in het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in een aangewezen bouwplan is deze gesitueerd op percelen welke in eigendom zijn bij de gemeente en derhalve is het kostenverhaal anderszins verzekerd middels opname in de grondprijs.

Afsluiting

Ten aanzien van de dekking van reeds gemaakte en nog te maken kosten kan gesteld worden dat op 7 maart 2022 de gemeenteraad een kostendekkende grondexploitatie heeft vastgesteld. Jaarlijks wordt de grondexploitatie geactualiseerd en worden opgenomen in de Meerjaren Prognose Vastgoed.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt het bestemmingsplan geacht economisch uitvoerbaar te zijn.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

Op 6 juli 2021 is een inloopbijeenkomst geweest over Hessenpoort 3 bij Bus Industrial Tools - Bohemenstraat 17- Zwolle met Ondernemers en vertegenwoordigers streekvereniging, vertegenwoordigers gemeente Zwolle.

Er waren acht vertegenwoordigers van bedrijven op Hessenpoort aanwezig, twee van de streekvereniging de Marsen en drie medewerkers van de gemeente Zwolle.

Het volgende kwam ter sprake

1. De aanwezigen waren te spreken over de opzet van Hessenpoort 3, over de wandelpaden langs het water, de aanwezigheid van veel groen en het parkje in het midden aan het water. Ook de ovatonde werd positief ontvangen.
2. De drukte in de avondspits met name op de weg langs de Ikea (de Mindenstraat). Vooral toen er werkzaamheden waren onder het nieuw gecreëerde viaduct naar de A28, was het erg lastig om het bedrijventerrein te verlaten.
3. Sluipverkeer werd genoemd over het viaduct A28 vanaf de Hermelerweg richting Hasselt van verkeer dat eigenlijk richting Zwolle wil.
4. Het fietsverkeer vanaf de (nu voor auto's afgesloten) Bentheimstraat moet ter hoogte van Van der Valk oversteken naar de noordzijde van de Nieuwleusenerdijk. Dit wordt als knelpunt ervaren. Men opperde een mogelijkheid om fietsers te leiden langs een nieuw te creëren fietsbrug over de Vecht, naast de spoorbrug om zo naar Zwolle te kunnen.
5. De plek van de enige Post NL brievenbus in het bedrijventerrein wordt als onhandig en onveilig gezien. Hij staat nu op de ronding van de weg Bentheimstraat - Bohemenstraat - Holsteinstraat. Geen plek om veilig te stoppen en decentraal gelegen. Geopperd wordt om hiervoor bijvoorbeeld op het parkeerterrein van het Van der Valk een plek te vinden of bij een bushalte-inham.

6. Een aantal aanwezigen was verder benieuwd naar het wegtracé wat zichtbaar was op een luchtbeeld tussen de oude en de nieuwe N340, ten westen en oosten van de spoorweg.

Vanuit de Ondernemersvereniging Hessenpoort is na afloop van de bijeenkomst het volgende nog aangekaart.

1. Bij een te grote verkeersdrukte is de wens dat er gekeken wordt naar een extra aanrijroute vanaf de nieuwe N340 aan de noordkant van Hessenpoort Zuid. Dit moet goed worden gemonitord door de gemeente zodat tijdig kan worden ingegrepen. Nu moet alle verkeer voor grote delen van Hessenpoort, en ook voor Hessenpoort-Zuid via de Nieuwleusenerdijk.

Reactie gemeente

De wens is begrijpelijk. Er is geen sprake van een rechtstreekse ontsluiting tussen Hessenpoort en de (nieuwe) N340. De Nieuwleusenerdijk is en blijft de backbone van Hessenpoort. Met een aantal aanpassingen kan die de groei aan.

2. Het hout dat afkomstig gaat zijn van de bomen die gekapt moeten worden ten behoeve van de komst van Hessenpoort 3 willen wij als ondernemers graag gebruiken voor het realiseren van buitenmeubilair op diverse locaties op Hessenpoort 1, 2 en 3.

3. In het kader van de biodiversiteit is het wenselijk dat de bomenrijen die gepland staan langs de diverse nieuwe en bestaande wegen een mix worden van diverse soort bomen. Geen monotoon geheel.

4. De tekeningen worden gedeeld met ons zodat we de tekeningen onder de leden kunnen verspreiden.

5. Het is wenselijk dat de gemeente kijkt naar de verkeersdruk op de Mindenstraat die door de komst van Hessenpoort 3 en de ovatonde zal verhogen. Zijn er aanpassingen aan de Mindenstraat nodig?

Reactie gemeente
De Mindenstraat krijgt inderdaad meer verkeer te verwerken, maar kan dit verwerken. Uiteraard houden we de vinger aan de pols, maar op dit moment zijn, behalve de ovatonde, geen concrete aanpassingen in beeld.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Conform artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de hieronder opgenomen overlegpartners:

1. Provincie;
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta;
3. Veiligheidsregio;
4. Tennet;
5. Defensie;
6. Prorail;
7. Vitens;
8. Rijkswaterstaat;
9. Streekvereniging de Marsen;
10. Ondernemersvereniging Hessenpoort;
11. gemeente Raalte;
12. gemeente Kampen;
13. gemeente Oldebroek;
14. gemeente Hattem;

15. gemeente Heerde
16. gemeente Dalfsen;
17. gemeente Staphorst;
18. H2O.

Onderstaand zijn de ontvangen reacties weergegeven en daar waar nodig voorzien van een reactie.

Provincie Overijssel

Programmering

Het plan Hessenpoort 3 is opgenomen in de regionale programmeringsafspraken. Zoals afgesproken in het regionale programmeringsoverleg mag in het bestemmingsplan een rechtstreekse bouwtitel op de gronden worden gelegd, maar dan moet wel gelijktijdig een uitgifteverbod worden vastgelegd in een bestuursovereenkomst met de provincie. Dat zou een aanvulling kunnen zijn op de overeenkomst die gesloten is voor een ander deel van Hessenpoort.

Reactie gemeente

Zoals ook is opgenomen in 2.2 Provinciaal beleid onder het kopje" *Afspraken Bestuurlijk Overleg 9 juli 2021"* is in het bestuurlijk overleg van de elf gemeenten in de regio West Overijssel en de provincie Overijssel besloten dat voor het bestemmingsplan Hessenpoort 3 een bestemmingsplan mag worden gemaakt zonder wijzigingsbevoegdheid, maar met een uitgifteverbod, onder de voorwaarde dat uitgifte pas mogelijk is wanneer Hessenpoort zuid voor 70 % is uitgegeven. In het bestemmingsplan wordt daarom een rechtstreekse bouwtitel opgenomen. De provincie zal erop toezien dat uitgifte plaatsvindt onder de bovengenoemde voorwaarden. Deze afspraak zal worden opgenomen in de eerstvolgende aanpassing van de programmeringsafspraken. Deze aanpassing is voorzien in de eerste helft van 2023.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein is een natuurtoets (Ecogroen, 1 december 2020) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het planvoornemen op de egel een verstorend effect heeft omdat verblijfsplaatsen verloren gaan. Volgens de natuurtoets dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd, waarin wordt aangetoond dat door toepassing van mitigerende maatregelen en/of een activiteitenplan de negatieve effecten zoveel mogelijk worden geminimaliseerd.

Reactie gemeente

Er is een aanvraag voor een ontheffing Egel en Grote Modderkruiper bij de provincie ingediend.

Daarbij zit een activiteitenplan voor de aanleg van het alternatieve leefgebied voor de egel langs het spoor. Onder de N340 in de fietstunnel wordt geleiding aangelegd. Daardoor kunnen egels zich verplaatsen van noord naar zuid en andersom. Ten zuiden van de N340 wordt leefgebied verbeterd. (zie kaart Activiteitenplan Ontwikkeling Hessenpoort 3 Zwolle bijlage 3)

Er is een ook nieuw leefgebied gemaakt voor de grote modderkruiper. Twee poelen ten oosten van Hessenpoort worden geschikt gemaakt voor deze soort. Hier is de bodem verdiept en door middel van een duiker een verbinding gemaakt met sloten aan de oostkant waar al grote modderkruiper voorkomt. (zie kaart Activiteitenplan Ontwikkeling Hessenpoort 3 Zwolle bijlage 4)

Stikstof

Uit de ecologische beoordeling stikstofdepositie en het akoestisch onderzoek Hessenpoort 3 blijkt dat er geen significante effecten te verwachten zijn door de realisatie en ingebruikname van Hessenpoort 3 en verruiming van de geluidszonering op het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Deze conclusies worden via het Wnb spoor nader door ons beoordeeld, hierover vindt nadere afstemming met uw gemeente plaats. Daarnaast merken wij op dat wij in januari een update van AERIUS verwachten, wat mogelijk van invloed kan zijn op de berekende resultaten.

Reactie gemeente

Er is een update gemaakt van de AERIUS-berekening. Hieruit blijkt dat het voorgenomen plan in de gebruiksfase leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht', 'Olde Mater en Veerslootslanden' , 'Rijntakken'en de 'Veluwe' . Op basis van deze resultaten is een ecologische beoordeling uitgevoerd, waarin beoordeeld is of het voorgenomen plan significante negatieve gevolgen kan hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van habitattypen en/of leefgebieden in genoemde Natura 2000-gebieden. De uitgangspunten, de resultaten en de conclusie van de AERIUS-berekening zijn te vinden in het rapport " Ecologische beoordeling stikstofdepositie Voorgenomen ontwikkeling van Hessenpoort 3 in Zwolle (Sweco, 25 mei 2022, NL 22-648800269-24850".

Uit dit onderzoek blijkt dat de berekende toenames aan stikstofdepositie ten gevolge van de ingebruikname van Hessenpoort 3, op basis van gebiedsspecifieke analyse met zekerheid niet zal leiden tot aantoonbare effecten op de kwaliteit van de aanwezige kwalificerende soorten en habitattypen en hiermee het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen niet in de weg staat.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het bestemmingsplan heeft geen grote aandachtspunten. Er zijn wel opmerkingen op het waterhuishoudkundig plan, de doorsnedes van de watergang, Dit zijn relevante punten met name voor de detailafstemming voor beheer en onderhoud. We gaan er vanuit dat die afstemming wordt vervolgd de komende weken en is afgerond voordat het plan in uitvoer gaat.

Aanvullend wordt de invloed van het plan op de grondwaterstanden beschouwd. Deze worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan bij het Waterschap ingediend

Reactie gemeente

Medewerkers van het Waterschap en de gemeente Zwolle hebben in het veld een aantal wijzigingen doorgenomen. Dit heeft geleid tot aanpassing van de toelichting in hoofdstuk 3.7.2.1 Waterstructuur . Hierin is de volgende tekst toegevoegd

"Verder wordt de duiker onder de N340 richting Hessenpoort 3 afgesloten en wordt het landelijk water aan de zuidzijde van de N340 afgevoerd via een nieuwe route langs de Hessenweg en onder de Kranenburgweg door, om vermenging van landelijk en stedelijk water te voorkomen"

V**eiligheidsregio IJsselland**

Er wordt geadviseerd om:

- geen kwetsbare objecten en/of objecten met een hoge personendichtheid toe te staan;

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan zijn dergelijke objecten niet toegestaan.

- alle toekomstige bebouwing te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie zodat de aanwezigen bij een incident met een giftige stof veilig binnen kunnen schuilen. Dit type ventilatie wordt met de komst van de Omgevingswet verplicht;

Reactie gemeente

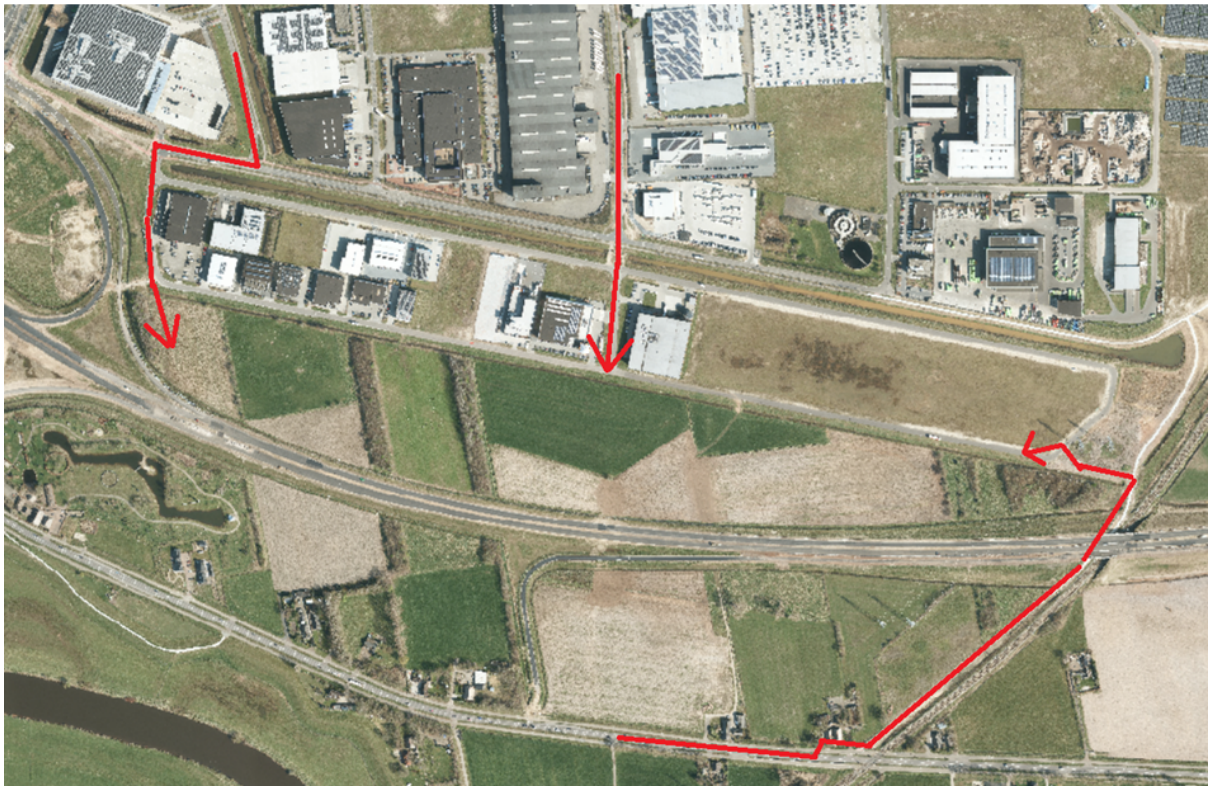
Het advies wordt meegenomen bij de aanvraag omgevingsvergunning en de gemeente zal tijdig afstemming zoeken met de veiligheidregio.

- bij de inrichting van het plangebied te zorgen voor een goede bereikbaarheid van en in het gebied voor de hulpdiensten. De ontsluiting van het gebied door een nieuw aan te leggen ovatonde zou voldoende

moeten zijn om te voorkomen dat aanrijdende hulpdiensten gehinderd worden door auto's die het gebied verlaten. Hiermee is de bereikbaarheid en de ontvluchting op gebiedsniveau naar verwachting voldoende geregeld;

Reactie gemeente

Van deze reactie wordt kennisgenomen. Ter aanvulling wordt opgemerkt dat naast de ovatonde en de ontsluiting via de Diepholstraat -Bentheimstraat er een derde route is. Het Hessenpad is namelijk tevens calamiteitenroute, vanaf de Hessenweg (vroegere N340) ligt hier een fietsverbinding, onder andere richting de Bohemenstraat, waarmee in geval van nood ook Hessenpoort 3 bereikbaar is. Deze routes zijn hieronder schematisch weergeven.



- in overleg met ontwikkelaars en initiatiefnemers te zorgen voor voldoende vluchtmogelijkheden op gebouw niveau en kavelniveau. De verschillende risicobronnen liggen aan verschillende kanten van het plangebied. Daarom kunnen er bij één gebouw/kavel meerdere vluchtroutes nodig zijn die verschillende kanten op gaan. Dit verschilt per locatie in het plangebied. Omdat bepaalde maatregelen om de effecten te beperken niet gewenst zijn voor deze locatie (omdat het een zichtlocatie is), worden goede vluchtmogelijkheden belangrijker. Daarom adviseer ik u dringend om in overleg met de ontwikkelaars en de initiatiefnemers te zorgen dat de aanwezigen veilig uit de gebouwen kunnen vluchten en daarna ook veilig van het omliggende terrein (de kavel) kunnen vluchten. Bij de verdere uitwerking van de plannen adviseren wij u en de initiatiefnemers graag over de mogelijkheden.

Reactie gemeente

Bij de verkoop van de bedrijfskavels zal de koper worden geattendeerd op het belang van goede vluchtmogelijkheden en hoe dit gedaan kan worden. De kopers worden hierover vanaf de eerste verkenning geinfomeerd door middel van een memo van de veiligheidsregio. Ook zal hierin de mogelijkheid om advies te vragen bij de veiligheidsregio worden vermeld. Dit advies zal ook worden meegenomen bij de aanvraag omgevingsvergunning en de gemeente zal tijdig afstemming zoeken met de veiligheidsregio.

- te zorgen voor voldoende bluswater in het plangebied. De brandweer maakt steeds minder gebruik van brandkranen en steeds vaker van open water. Daarom adviseer ik u om bij de verdere invulling van het plangebied met de veiligheidsregio af te stemmen of en waar er aanvullende voorzieningen voor bluswater nodig zijn;

Reactie gemeente

Het advies wordt meegenomen bij de verdere uitwerking en de gemeente zal tijdig afstemming zoeken met de veiligheidregio.

- de toekomstige gebruikers te informeren over de risico's die zij lopen en wat ze bij een incident zelf kunnen doen.

Reactie gemeente

Bij de verkoop van de bedrijfskavels zal de koper worden geattendeerd op het belang van goede vluchtmogelijkheden en hoe dit gedaan kan worden. Dit kan als bijlage bij de koopovereenkomst worden opgenomen. Ook zal hierin de mogelijkheid om advies te vragen bij de veiligheidsregio worden vermeld.

Tennet

Ontwikkelingen Energiecluster

Vanuit de projecten BeterBenutten en Deelnet Hoogeveen zijn verschillende aanpassingen in de hoogspanningsinfrastructuur voorzien, in dit gebied bekend onder de werknaam het Energiecluster. Ontwikkelingen hiervoor zijn in volle gang en hierover is contact met de gemeente. Vanuit de beoogde ontwikkelingen is het goed om te weten dat gedeeltes van de bestaande verbindingen aangepast, verkabeld (ondergronds gebracht), danwel verplaatst kunnen worden. De exacte (nieuwe) ligging en aanpassingen aan de verbindingen zijn nog niet definitief bepaald. Wellicht is het raadzaam om voor zover mogelijk het plan aan te passen conform de plannen vanuit het Energiecluster en voor een gedeelte van de dubbelbestemming “Leiding-Hoogspanningsverbinding” in voorliggend plan een gebiedsaanduiding op te nemen en daarop volgend een wijzigingsbevoegdheid.

Reactie gemeente

Met TenneT zijn de benodigde aanpassingen aan het 110kV-net op en nabij Hessenpoort besproken. De uitkomst van deze gesprekken is dat deze plannen tot een wijziging in diverse bestemmingsplannen leiden. Gezien de planning van TenneT en het overstijgen van bestemmingsplan Hessenpoort 3 zal dit op een later moment via een apart traject verwerkt worden.
Verder is het toewijzen van de bestemming natuur niet strijdig met de plannen van TenneT en worden hiervoor bij aanleg van de natuurcompensatie en de aanpassingen van het 110kV-net nadere afspraken tussen gemeente Zwolle en TenneT gemaakt.Op grond hiervan is een aanpassing van het bestemmingsplan Hessenpoort 3 niet nodig.

Verbeelding: water

Op de verbeelding is een waterpartij is ingetekend ter plekke van hoogspanningsmast nummer 36. Daar kan Tennet niet mee akkoord gaan. Ook wordt aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van mast 18.

Reactie gemeente

De fietsbrug wordt vervangen door een dam voorzien van een vaarduiker, waardoor er een goed bereikbare route naar deze mast beschikbaar is. Ten aanzien van de stabiliteit van de masten zal na vaststelling van het bestemmingsplan een berekening worden opgesteld en ter goedkeuring aan Tennet worden voorgelegd.

Afstemming werkzaamheden

Werken of werkzaamheden onder of in de nabijheid van de hoogspanningsverbinding kan de veiligheid en leveringszekerheid in gevaar brengen. Het is daarom noodzakelijk om tijdig met opdrachtgevers en/of uitvoerders van werken of werkzaamheden in overleg te treden om de toelaatbaarheid van de plannen te toetsen. We verzoeken het bouwvlak zo ver als mogelijk van de hoogspanningsverbinding af te plaatsen.

Reactie gemeente

Voor de bouwwerkzaamheden zal voor aanvang van de uitvoering toestemming worden gevraagd aan Tennet. Bij de detailuitwerking van de plannen wordt getracht zo min mogelijk te wijzigen nabij de masten.

Regels

Er wordt verzocht om de planregel voor de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding op onderdelen te wijzigen.

Reactie gemeente

De regeling in dit bestemmingsplan voor de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding betreft de standaard die in de Zwolse bestemmingsplannen wordt toegepast. Deze standaard-regeling, die het doelmatig en veilig functioneren van de bovengrondse hoogspanningsleiding borgt, is in 2015 in overleg met TenneT tot stand gekomen en opgenomen in de Zwolse bestemmingsplannen. TenneT verzoekt nu voor het plangebied af te wijken van deze standaard-planregel. Uit een oogpunt van rechtsgelijkheid en efficiënte toepassing is het voor een enkel plangebied wijzigen van de standaardregel niet wenselijk. De voorgestelde wijzigingen zijn ook niet van dusdanige aard dat de met de huidige planregel al geborgde bescherming wezenlijk verandert. Zo borgt de huidige planregel al de gevraagde voorrang van deze dubbelbestemming ten opzichte van andere bestemmingen. En vallen de werkzaamheden, waar door TenneT een vergunningplicht voor wordt gevraagd, deels al binnen de in de planregel opgenomen vergunningplichtige werkzaamheden. Bijvoorbeeld werkzaamheden die maaiveld- of weghoogte wijzigen komt overeen met het in de standaard-planregel opgenomen uitvoeren van grondbewerkingen. De planregel verplicht het college ook al advies in te winnen bij TenneT over een aanvraag voor vergunning. Een voorwaarde dat het college alleen vergunning kan verlenen bij een positief advies van TenneT is niet mogelijk omdat daarmee de bij wet aan het college toegekende beslissingsbevoegdheid als het ware weggenomen wordt bij het college. Het nu nog per plangebied wijzigen van de standaard-planregel verhoudt zich ook niet goed met de komst van de Omgevingswet. Het voorliggende bestemmingsplan gaat, samen met alle andere Zwolse bestemmingsplannen, binnen afzienbare tijd op in het omgevingsplan Zwolle. Dit op grond van de Omgevingswet verplichte plan voor heel Zwolle is in voorbereiding. In dat kader wordt een nieuwe standaard-planregel voor de bescherming van hoogspanningverbindingen opgesteld.

Defensie

Naar aanleiding van het verzoek of de laagvliegroutes op de verbeelding kunnen worden verwijderd, wordt meegedeeld dat deze dienen gehandhaafd dienen te blijven.

Reactie gemeente

Hiervan wordt kennisgenomen.

Prorail

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Hessenpoort” en voorontwerp Parapluplan Hessenpoort, geluidzone geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Hiervan wordt kennisgenomen.

Vitens

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Hessenpoort” en voorontwerp Parapluplan Hessenpoort, geluidzone geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Hiervan wordt kennisgenomen.

Rijkswaterstaat

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Hessenpoort” en voorontwerp Parapluplan Hessenpoort, geluidzone geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Hiervan wordt kennisgenomen.

Streekvereniging De Marsen

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Hessenpoort” en voorontwerp Parapluplan Hessenpoort, geluidzone geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Hiervan wordt kennisgenomen.

Ondernemersvereniging Hessenpoort

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Hessenpoort” en voorontwerp Parapluplan Hessenpoort, geluidzone geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Hiervan wordt kennisgenomen.

Gemeente Raalte

Er wordt vanuit gegaan dat de bestemmingswijziging passend is binnen de programmeringsafspraken West-Overijssel. Voor het overige is erf geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Zoals ook is opgenomen in 2.2 Provinciaal beleid onder het kopje" *Afspraken Bestuurlijk Overleg 9 juli 2021"* is in het bestuurlijk overleg van de elf gemeenten in de regio West Overijssel en de provincie Overijssel besloten dat voor het bestemmingsplan Hessenpoort 3 een bestemmingsplan mag worden gemaakt zonder wijzigingsbevoegdheid, maar met een uitgifteverbod, onder de voorwaarde dat uitgifte pas mogelijk is wanneer Hessenpoort zuid voor 70 % is uitgegeven. In het bestemmingsplan wordt daarom een rechtstreekse bouwtitel opgenomen. De provincie zal erop toezien dat uitgifte plaatsvindt onder de bovengenoemde voorwaarden. Deze afspraak zal worden opgenomen in de eerstvolgende aanpassing van de programmeringsafspraken.

Eindnoten

1. Een weg die met name percelen ontsluit en geen doorgaande functie heeft, kan ca. 4000 - 5000 voertuigen per etmaal prima verwerken met gemengd verkeer (fietsers op de rijbaan). Omdat Hessenpoort 3 het sluitstuk wordt van zuidelijk Hessenpoort rijdt er geen verkeer dat onderweg is naar andere delen van het bedrijventerrein.