Beslisnota voor het college

Zwolle

Openbaar

Onderwerp	Voorontwerpbestemmingsplan Hessenpoort 3, voorontwerp parapluplan Hessenpoort, geluidzone en vormvrije mer beoordeling Hessenpoort 3
Versienummer	

Informant	Jolanda van den Berg/ Henrik Augustinus
Afdeling	ZWRP/ ZWPP
Telefoon	(038) 498 2396/ 038-4982768
E-mail	J.van.den.Berg@zwolle.nl/ H.Augustinus@zwolle.nl

Financiën

Benodigde middelen	n.v.t
Dekking t.l.v.:	Voorbereidingskrediet Hessenpoort 3

Parafering	datumparaaf	**Raad**
Afdelingshoofd Jim van der Zwan		☐ Informatienota voor de raad
Portefeuillehouder René de Heer		☐ Opinienota voor de raad ☐ Beslisnota voor de raad ☒ n.v.t.

Bijlagen

1. Voorontwerpbestemmingsplan Hessenpoort 3
2. Voorontwerp parapluplan Hessenpoort, geluidzone
3. Aanmeldnotitie mer Hessenpoort 3
4. Concept mer-beoordelingsbesluit

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1 in te stemmen met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan Hessenpoort 3;
2 in te stemmen met de inhoud van het voorontwerp parapluplan Hessenpoort, geluidzone;
3 het wettelijk vooroverleg te starten;
4 dat bij de voorbereiding voor van het bestemmingsplan Hessenpoort 3, vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld;

Collegebesluit d.d.:

☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Inleiding
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

Beoogd effect
Het besluit leidt tot het kunnen starten van het vooroverleg over het bestemmingsplan Hessenpoort 3 en het parapluplan, geluidzone Hessenpoort en heeft als doel het ontwikkelen van een hoogwaardig bedrijventerrein.

Argumenten
1.1/2.1 De voorontwerpbestemmingsplannen zijn een nadere uitwerking van het plan van aanpak, dat op 23 januari jl. door het college is vastgesteld.
Het bestemmingsplan is opgesteld, nadat het Plan van Aanpak Hessenpoort door het college is vastgesteld en de gemeenteraad op 19 april 2021 heeft 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.

1.2/2.2 Er worden twee bestemmingsplannen opgesteld om de uitbreiding van Hessenpoort 3 mogelijk te maken.
De vastgestelde geluidzone industrielawaai van Hessenpoort wordt aan de zuidzijde groter door de uitbreiding met Hessenpoort 3. Er dient daarom een nieuwe geluidzone te worden vastgesteld. Dit kan slechts worden gewijzigd in een bestemmingsplan. Er is gekozen om twee bestemmingsplannen te maken. Eén voor het plangebied Hessenpoort 3 en één parapluherziening van de bestemmingsplannen, waarbinnen de gewijzigde geluidscontour industrielawaai komt te liggen. In het bestemmingsplan Hessenpoort 3 wordt de uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijke gemaakt. In het parapluplan worden de geldende bestemmingsplannen opgenomen, waarbinnen de geluidzone is gelegen. Deze plannen blijven onverkort van kracht, ook als het

parapluplan wordt vastgesteld en rechtskracht verkrijgt. De regels van het parapluplan zijn aanvullend op de regels van de geldende bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen wordt, door middel van het parapluplan, de (gewijzigde) geluidscontour door middel van aanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen.
Deze twee plannen (bestemmingsplan Hessenpoort 3 en parapluplan Hessenpoort, geluidzone) worden gelijktijdig als ontwerp ter inzage gelegd en worden gelijktijdig vastgesteld.

1.3 Voor Hessenpoort wordt het beeldkwaliteitsplan gewijzigd.
Voor het plangebied Hessenpoort wordt het beeldkwaliteitsplan gewijzigd. Dit plan wordt ook van kracht voor Hessenpoort 3. Beeldkwaliteitplannen kunnen op elk moment middels een raadsbesluit aan de welstandsnota toegevoegd worden, waardoor het beeldkwaliteitplan ook een officiële toetsingsgrondslag wordt. Ze worden bij vaststelling onderdeel van de welstandsnota. Het ontwerp- beeldkwaliteitplan loopt procedureel gelijk op met het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort 3. Dit plan is bijna gereed en zal worden toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

1.4/2.4 Voor twee woningen dient hogere grenswaarden industrielawaai te worden vastgesteld.
Ten behoeve van het bestemmingsplan Hessenpoort 3 en het parapluplan Hessenpoort, geluidzone is akoestisch onderzoek vanwege industrielawaai uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat voor 2 woningen de cumulatieve geluidbelasting vanwege het bestaande bedrijventerrein Hessenpoort en de uitbreiding Hessenpoort 3 (milieucategorie 3.1 bedrijven) omhoog gaat:

- ter hoogte van de woning aan de Hessenweg 21 en 23 bedraagt de etmaalwaarde 51 dB(A). De verhoging bedraagt 1 dB(A).

Ook blijkt uit het onderzoek dat er 5 woonbestemmingen zijn die binnen de nieuwe geluidzone vallen. De woningen zelf vallen buiten de geluidzone.
Aangezien het bestemmingsplan buiten het bouwvlak uitbreiding van geluidsgevoelige ruimten mogelijk maakt (maar geen zelfstandige woningen, tot een oppervlakte van 100 m²) is het mogelijk dat in de toekomst nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen de geluidzone. De cumulatieve geluidbelasting mag echter niet hoger zijn dan 50 dB(A).
Op basis van de huidige inzichten lijkt het niet reëel om met maatregelen de geluidbelasting bij de betreffende woningen tot 50 dB(A) etmaalwaarde te beperken. Het beperken van de geluidbelasting zou consequenties hebben voor de bedrijfsvoering van de te vestigen bedrijven en zou stuiten op landschappelijke en stedenbouwkundige bezwaren.
Voor de realisatie van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein is het noodzakelijk om de bestaande geluidzone uit te breiden en voor de twee woningen een hogere grenswaarde vast te stellen.
De procedure voor het vaststellen van de hogere grenswaarden loopt procedureel gelijk op met het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort 3 en het ontwerp parapluplan Hessenpoort, geluidzone.

1.5/2.5 In de regels van het bestemmingsplan Hessenpoort 3 wordt een rechtstreekse bouwtitel opgenomen.

Datum 9 november 2021

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.

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 te veel 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.

1.6 De plannen zijn gedeeltelijk gelegen binnen het plangebied van het Provinciale Inpassingsplan (PIP) N340/N48.
De plannen zijn voor een klein gedeelte gelegen in het PIP. Bij de vaststelling van het PIP heeft provinciale staten besloten dat de bevoegdheid voor de gemeenteraden tot vaststelling van een bestemmingsplan voor de gronden binnen het PIP weer op 13 juli 2022 terugkrijgen. Aangezien de planning is om de plannen voor 12 juli 2022 vast te stellen is er overleg gaande met de provincie over de te voeren procedure.

3.1. Te starten met het wettelijk vooroverleg
Het bestemmingsplan en het parapluplan kunnen pas in procedure worden gebracht, nadat het vooroverleg is afgerond.

4.1 Uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden als gevolg van de realisatie van de woningen met bijbehorende voorzieningen.
De aanmeldnotitie voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet milieubeheer. Zo is er rekening gehouden met de relevante criteria van de Europese mer-richtlijn. De voorgenomen ontwikkeling maakt de uitbreiding van een bedrijventerrein mogelijk. De activiteiten die mogelijk worden gemaakt, zijn, gelet op de kenmerken en de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. Op basis van deze notitie is geen milieueffectrapportage nodig. Voor de inhoud wordt verwezen naar de bijgevoegde aanmeldnotie (vormvrije) mer beoordeling.

4.2 De Wet milieubeheer verplicht het bevoegd gezag een besluit te nemen
De verplichting tot een besluit op een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in het Wet milieubeheer (artikel 7.17 Wmb). Het bevoegd gezag, uw college, dient vervolgens een besluit te nemen of voor het plan een milieueffectrapport verplicht is.

Het project valt onder een categorie ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is. namelijk: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.” (categorie D 11.3 bijlage Besluit m.e.r.).

4.3 Door besluitvorming kan het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort 3 en het parapluplan, geluidzone Hessenpoort verder voorbereid worden.
Met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling is inzicht verkregen in de milieugevolgen van het plan. Dit vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan Hessenpoort 3.

N.B.: Dit verplichte m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet een besluit over instemming met het plan.
Het uiteindelijke besluit over de instemming met het bestemmingsplan komt aan bod bij het raadsvoorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan.
Bij dit besluit zullen de eventueel ingediende zienswijzen op het gepubliceerde ontwerpbesluit worden afgewogen.
Het voorliggende besluit is een technisch besluit om op voorhand de vorm van de milieubeoordeling voor het plan te bepalen.

Risico's

- Het plan heeft een lange doorlooptijd waardoor meer kans is dat marktomstandigheden leiden tot vertraging of wijziging van het plan.
- Er zijn geen risico's aan het mer-beoordelingsbesluit verbonden.

Financiën

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. De gemeenteraad heeft 19 april 2021 besloten een voorbereidingskrediet van € 270.000, - beschikbaar te stellen en dit krediet in eerste instantie te activeren en bij ontwikkeling van dit project de gemaakte kosten in te brengen in een grondexploitatie.
De gemeente heeft zo goed als volledig het eigendom van de gronden binnen het bestemmingsplangebied. Voor een tweetal percelen waarover de gemeente nog geen eigendom over beschikt is reeds onder voorbehoud van de raad met de provincie een akkoord bereikt. Hiermee bereikt de gemeente een volledige grondpositie.
Deze en alle overige kosten voor het te ontwikkelen gebied worden volledig gedekt via gemeentelijke gronduitgifte.
Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.
Via de in het plan inbegrepen gronden, wordt het kostenverhaal geheel via de gemeentelijke gronduitgifte verzekerd. Hierdoor wordt besloten om geen exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

Voorontwerpbestemmingsplan

In het kader van het verplichte vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden naar een aantal vooroverlegpartners, waaronder de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

Vormvrije mer

Het vormvrije mer besluit wordt gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en de Staatscourant. Het besluit met bijlage wordt ter inzage gelegd Er staat geen bezwaar of beroep open tegen het mer-beoordelingsbesluit. Dit conform het bepaalde in artikel 6.3 Awb.

Overleg met de buurt

In hoofdstuk 5.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan Hessenpoort 3 is het overleg met de buurt en de ondernemers op Hessenpoort d.d. 6 juli 2021 beschreven. De reacties waren overwegend positief en hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.
Voorafgaand aan het vaststellen van het voorontwerp zijn de eigenaren van de woningen waarvoor een hogere grenswaarden industrielawaai wordt vastgesteld en de eigenaren van de woningen waarvan de woonbestemming binnen de nieuwe geluidzone (de woningen zelf vallen buiten de geluidzone) vallen, in de gelegenheid gesteld in overleg te gaan met de gemeente voor informatie over de geluidzone.

Daarnaast kunnen deze bewoners, zodra de bestemmingsplannen als ontwerpplan ter inzage gaan, hun zienswijze kenbaar maken.
.

Openbaarheid
De stukken zijn openbaar.