



Beslisnota voor de raad

Datum 30 november 2021

Openbaar

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19
Versienummer 2

Portefeuillehouder E.W. Anker
Informant Sander Weertman / Francis Spikman
Afdeling ZWRP / ZWPP
Telefoon (038) 4983124 / 038-4985167
Email S.Weertman@zwolle.nl / F.Spikman@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van Anterieure overeenkomst

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19
2. Zienswijzen
3. Zienswijzennota bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19
4. Wijzigingsnota bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19;
- 2 het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota;
- 3 de verbeelding van het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP19002-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP19002-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
- 5 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 vast te stellen.

Datum 30 november 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

AKA Escaperooms is voornemens om aan de Hessenweg 19 een recreatiepark te realiseren met diverse vernieuwende in- en outdooractiviteiten. Het recreatiepark komt te liggen achter de woonboerderij. De woonboerderij in het plangebied blijft behouden en zal worden gebruikt als bedrijfswoning.

De voorgenomen ontwikkeling is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 heeft ter visie gelegen van 21 januari 2021 tot en met 3 maart 2021. Er zijn vier zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

Een eerder voorstel om het bestemmingsplan vast te stellen stond geagendeerd voor uw vergadering van 13 september 2021. Uw raad heeft in deze vergadering besloten om het voorstel van de agenda af te halen. U heeft gevraagd om de omgeving opnieuw en beter te betrekken bij de ontwikkeling om zo te komen tot een breder gedragen besluit.

Naar aanleiding hiervan heeft op 4 november 2021 (op ambtelijk niveau) een gesprek met de buurt plaatsgevonden over de planontwikkeling. Veel buurtbewoners zijn op de uitnodiging ingegaan en waren aanwezig op de bijeenkomst. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. Het verslag is gemaild naar de aanwezige buurtbewoners met daarbij een terugkoppeling op de ingebrachte punten. Het verslag en de terugkoppeling op de ingebrachte punten is als bijlage bij de zienswijzennota gevoegd. De bijeenkomst heeft er toe geleid dat het bestemmingsplan op een aantal punten is aangepast:

- Paintball
In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat paintball niet is toegestaan. Het is niet gebruikelijk om in een bestemmingsplan zo op detail een activiteit te benoemen en in dit geval te verbieden maar gelet op de wensen van de omwonenden hebben we dit opgenomen.
- Begripsomschrijving cultuur en ontspanning
Uit de begripsomschrijving cultuur en ontspanning wordt nader ingekaderd door “atelier” en “theater” uit de omschrijving te schrappen.
- Inrichtingsmaatregelen
In de aanplantingstabel zijn bomen opgenomen die niet goed zijn voor de paarden die in de naastgelegen weide lopen. De tabel wordt hierop aangepast zodat er bomen geplant moeten worden die niet giftig zijn voor paarden.

De structuurvisie Vechtcorridor Noord heeft als strategisch kader en inspiratiebron voor het gebied gediend: een groene recreatieve invulling (leisure) met bijbehorende investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Het planvoornemen is hiermee in overeenstemming. Op 13 september 2021 heeft uw raad de omgevingsvisie “Ons Zwolle van morgen 2030” vastgesteld. Hoewel de structuurvisie Vechtcorridor Noord is ingetrokken was deze bij de planvorming en het opstellen van het bestemmingsplan leidend en daarmee nog steeds het document waarvan is uitgegaan. Tevens past de planvorming binnen de huidige nieuwe omgevingsvisie.

Dit voorstel ziet op het afwikkelen van de ingediende zienswijzen en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Aan bepaalde aspecten van de zienswijzen wordt tegemoet gekomen. De belangrijkste aanpassing is gelegen in de regelgeving zodanig dat de omschrijving beter aansluit bij de planopzet en dat de vrees voor een recreatiepark zoals Walibi of een kermis niet mogelijk is. Bovendien heeft het eerder genoemde overleg met de buurt geleid tot een aantal aanpassingen.



Datum 30 november 2021

Beoogd effect

Een onherroepelijk bestemmingsplan waardoor het recreatiepark gerealiseerd kan worden.

Argumenten

1.1 Er zijn vier zienswijzen ingediend, waarop in de nota van zienswijzen een reactie is weergegeven.

Er zijn vier zienswijzen ontvangen. De belangrijkste gronden zijn: strijd met beleidsuitgangspunten, aantasting woongenot, geluidsoverlast, parkeeroverlast, grenzen aan de ontwikkeling, natuur, regelgeving en oplossingen. In de zienswijzennota is elke zienswijze puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie. Korte samenvatting van de reactie gemeente op de zienswijzen:

Strijd met beleidsuitgangspunten

Beknopte samenvatting zienswijzen

Het gebied is aangeduid met het thema: groen-bovenregionaal bijzonder. Afgevraagd wordt hoe het plan past binnen het thema 'groen'. Het geplande groen is een aanvulling van de hoofdbestemming en heeft daarmee niets te maken met een groene invulling. Van ontwikkeling van groen zal geen sprake zijn, eerder van afbraak.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

De structuurvisie Vechtcorridor Noord heeft als basis gediend en was daarmee het strategische kader. In deze structuurvisie is uitgebreid beschreven op welke wijze het gebied een invulling kan krijgen. Hierin kent het plangebied de aanduiding: 'groene' functies hoog, inhoudende leisure functies met een maximale bebouwing van 10 tot 15%. Nieuwe 'groene' functies versterken de recreatieve waarde van de Vechtcorridor Noord. Uitgangspunt is aansluiting op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, nieuwe dragers en functies moeten in balans zijn met investeringen in ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten (functie, maatvoering en kwaliteitsimpuls) zoals verwoord in de structuurvisie Vechtcorridor Noord. De versterking zit hem juist in de ontwikkeling waarbij gezocht is naar een balans tussen zowel rust als reuring in het gebied.

Aantasting woongenot

Beknopte samenvatting zienswijzen

Het is een gebied waar wonen, rust en recreatie tot op heden goed samen gaan. De recreatiemogelijkheden zijn gericht op rust-, natuur- en cultuurbeleving (wandelen, vissen, fietsen, beeldentuinen en een minicamping). Deze doelgroep is zeer afwijkend van de doelgroep waar het plan op is gericht (bijvoorbeeld paintball).

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Een recreatiepark met diverse vernieuwende in- en outdooractiviteiten is als passend is te beschouwen voor de omgeving. Er treedt weliswaar ten opzichte van de huidige situatie een verandering op in drukte en aspecten als geluid en licht maar dat is geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan zal leiden tot een onacceptabel niveau van overlast.

Geluidsoverlast

Beknopte samenvatting zienswijzen

Het plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en dus voor geluidsoverlast. Schreeuwen, lachen, het terrasgebruik, slaan van autoportieren en starten en wegrijden van auto's zijn allemaal activiteiten die geluidsoverlast veroorzaken.



Datum 30 november 2021

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin rekening is gehouden met de genoemde aspecten. Uit dat akoestisch onderzoek blijkt dat, rekening houdend met een geluidsvoorziening (een 2 meter hoge aarden wal), kan worden voldaan aan de richtwaarden.

Parkeeroverlast

Beknopte samenvatting zienswijzen

De parkeersituatie is onduidelijk. Er wordt gesteld dat parkeren mogelijk is op het verharde terrein achter de woning maar onduidelijk blijft hoeveel auto's daar kunnen worden geparkeerd. Bovendien is de bezettingsgraad per auto niet correct.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Het aantal van 40 parkeerplekken is onderbouwd op basis van aantal bezoekers die gelijktijdig op het terrein zijn (inclusief overlap) en mede gebaseerd op ervaringen van een event-locatie elders. Het parkeerterrein heeft een omvang van circa 40 bij 50 meter. Dat is ruim afdoende om 40 parkeerplaatsen aan te leggen. Het dubbele aantal zal zelfs gehaald kunnen worden. Gebaseerd op ervaringen komen er gemiddeld 3-4 bezoekers in een auto. Het gaat hier bij uitstek om groepsactiviteiten waarbij relatief vaker samen de locatie zal worden bezocht. Er wordt van een piek van 330 bezoekers per dag op de drukste dagen uitgegaan. De activiteiten zijn opgedeeld in 10 tijdsloten (hetgeen van een maximale invulling van een dag uitgaat). Dit betekent een gemiddelde van 33 bezoekers per tijdslot van 1,5 uur. In extreme gevallen overlappen deze tijdsloten elkaar een half uur, hetgeen een capaciteit voor 66 bezoekers geeft. Bij een extreme berekening van 2 bezoekers per auto en dat alle bezoekers met de auto komen zijn er 33 parkeerplaatsen nodig. Die zijn ruimschoots voorhanden dus ook als er van een bezetting van 2 personen per auto uit wordt gegaan levert dat geen probleem op.

Grenzen aan de ontwikkeling

Beknopte samenvatting zienswijzen

Het huidige plan kent geen begrenzing. Afgevraagd wordt of dit een onbeperkte groei betekent naar gebruik van het gehele gebied in de toekomst. Hier moet wel rekening mee worden gehouden. De druk op het gebied wordt dan immers nog groter.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Een bestemmingsplan kent door de bouw- en gebruiksregels die het in zich heeft een begrenzing. Hierdoor is er wel degelijk sprake van een begrenzing voor de planvorming en is er geen sprake van een onbeperkte groei zodanig dat in de toekomst het gehele gebied in gebruik zal zijn. Deze bouw- en gebruiksregels zijn zodanig opgesteld (en aangepast naar aanleiding van de zienswijzen) dat er een evenwicht ontstaat tussen een gezonde bedrijfseconomische ontwikkeling ter plaatse en een prettig woon- en leefklimaat voor de omgeving.

Natuur

Beknopte samenvatting zienswijzen

Er wordt te weinig rekening gehouden met het leefmilieu van mens en dier.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Uit de quickscan natuurtoets blijkt dat het onderdeel soortbescherming uit de Wet natuurbescherming, rekening houdend met een aantal werkwijzen, géén belemmering vormt voor de ontwikkeling van een

Datum 30 november 2021

recreatiepark. Het leefmilieu van mens en dier wordt door de voorgenomen planvorming niet op onaanvaardbare wijze aangetast.

Regelgeving

Beknpte samenvatting zienswijzen

Door de begripsomschrijving cultuur en ontspanning wordt planologisch te veel mogelijk gemaakt. De doeleindenomschrijving van de bestemming "Bos" is te ruim. Binnen de bestemming "Tuin" kan, in geval van parkeernood, het terrein worden gebruikt voor parkeren.

Beknpte samenvatting reactie gemeente

Wij delen de opvatting dat de begripsomschrijving 'cultuur en ontspanning' te ruim is omschreven en deze is nader verduidelijkt en ingeperkt. De doeleindenomschrijving van de bestemming "Bos" wordt ook ingeperkt. Binnen de bestemming "Tuin" wordt toegevoegd dat parkeren ten behoeve van de bedrijfswoning dient te zijn.

Oplossingen

Beknpte samenvatting zienswijzen

Er worden een aantal oplossingen aangedragen zoals een geluidswal aan de westzijde van het perceel, aanpassing van de openingstijden en een verbod op terreinverlichting.

Beknpte samenvatting reactie gemeente

Er komt een geluidswal aan de zuidzijde van het perceel. Het aanleggen van een 2 meter hoge geluidswal aan de westzijde van het perceel is milieutechnisch niet nodig. Een aanpassing van de openingstijden is niet opportuun want nergens stellen we deze voor dergelijke activiteiten. Ook een verbod op terreinverlichting wordt voor deze locatie niet passend geacht omdat het plangebied, gezien de omgeving, niet is te kenmerken als een donkere locatie waar terreinverlichting verboden dient te worden.

1.2 De zienswijzen zijn niet geanonimiseerd.

In de ontvangstbevestiging van zienswijzen is een passage opgenomen dat mensen zich er bewust van zijn dat het stuk openbaar is en ook op internet komt. Als zij dit echter niet willen, kunnen zij dit aangeven en zullen wij in dat geval overgaan tot anonimiseren. De reclamanten hebben niet aangegeven dat hun zienswijzen geanonimiseerd moeten worden.

2.1 Er zijn enkele wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve.

In de bijgaande nota van wijzigingen zijn de wijzigingen nader omschreven. Hieronder staan de belangrijkste punten:

- De begripsomschrijving 'cultuur en ontspanning' wordt aangepast.
- In de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Bos' worden een aantal leden verwijderd.
- In de bestemming 'Tuin' wordt toegevoegd dat dat parkeervoorzieningen ten behoeve van de bedrijfswoning dienen te zijn.
- Paintball wordt als strijdig gebruik opgevat.
- De voorwaardelijke verplichting wordt anders geformuleerd.
- De aanplant tabel van de inrichtingsmaatregelen wordt aangepast zodat er bomen geplant moeten worden die niet giftig zijn voor paarden.
- Er vinden toevoegingen / wijzigingen plaats met betrekking tot de omgevingsvisieparagraaf, verkeersparagraaf en de externe veiligheidsparagraaf.

Datum 30 november 2021

3.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog gewijzigd vast gesteld

Sinds de eisen van de digitalisering per 1 januari 2010 zijn gaan gelden, is het nodig om in het raadsbesluit de gewijzigde vaststelling te benoemen in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen, hoewel juridisch het digitale exemplaar bindend is.

4.1 De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan betreft.

Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, eerst na zes weken worden gepubliceerd. De reden dat met publicatie moet worden gewacht is het feit dat de Provincie zes weken de gelegenheid heeft om aan te geven of zij in de wijzigingen aanleiding zien om een reactieve aanwijzing te geven. Nadat deze instemming van de zijde van de provincie is verleend, is het niet meer nodig om de volle zes wekentermijn te wachten met publiceren, mits dit zo is besloten.

5.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 is niet nodig.

Het plan is een particulier initiatief. De kosten voor uitvoering van het plan zijn volledig voor rekening van de aanvrager. Ook is met de initiatiefnemer overeengekomen dat eventuele uit te keren planschadevergoedingen voor zijn rekening komen. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's aan het plan verbonden. Als gevolg van het eventueel indienen van beroep tegen het bestemmingsplan kan er vertraging ontstaan in het proces.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer ten behoeve van de ontwikkeling.

Communicatie

Overleg met de buurt

Vooraf de bewoners van Hessenweg 17 zijn in dit kader belangrijk omdat zij omsloten worden door het perceel Hessenweg 19. De initiatiefnemers hebben daarop direct een afspraak gemaakt met de bewoners van Hessenweg 17. Er is ook in vroeg stadium contact gezocht met de overburen van Hessenweg 14 (toenmalig Dijkmoment en Camping Vecht&Zo). Beide burens stonden niet negatief tegenover de plannen. De burens van Hessenweg 17 zijn regelmatig langsgeweest, de burens van Hessenweg 14 zijn regelmatig uitgenodigd om langs te komen, maar die zijn tot op heden nog niet op bezoek geweest.

Begin december 2018 hebben de initiatiefnemers een kennismakingsronde door de buurt gemaakt waarbij iedereen officieel op de hoogte van plannen is gebracht. Daarnaast hebben de initiatiefnemers een open uitnodiging aan iedereen gegeven voor koffie en thee, waarbij openheid van zaken wordt gegeven over alle plannen. De meeste burens die de initiatiefnemers gesproken hebben waren vooral benieuwd en stonden niet negatief tegenover de plannen. De bewoner van Hessenweg 15 gaf aan dat hij niet blij was met de plannen, maar is niet ingegaan op de uitnodiging om langs te komen.

Datum 30 november 2021

De burens van Hessenweg 17 hebben hun huis halverwege 2019 te koop gezet. Ze maakten zich zorgen om de verkoopbaarheid van het perceel, er is daarom afgesproken om via de makelaar alle geïnteresseerde kopers bij de initiatiefnemers langs te laten komen om de plannen door te nemen. Het huis is halverwege 2019 verkocht. Sinds januari 2021 zijn er nieuwe eigenaren van perceel Hessenweg 14.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een ambtelijke vertegenwoordiging op bezoek geweest, rekening houdend met de geldende coronaregels, bij een afvaardiging van de bewoners aan de Hessenweg 9. Het ging hier voornamelijk om het inzicht verkrijgen in elkaars standpunten.

Naar aanleiding van uw verzoek tijdens de raadsvergadering van 13 september 2021 is (op ambtelijk niveau) op 4 november 2021 in overleg getreden met de buurt. Dit overleg heeft er toe geleid dat het plan op een aantal punten is aangepast (zie "Inleiding").

De indieners van de zienswijzen en de overige aanwezigen bij de bijeenkomst van 4 november jl. worden geïnformeerd over het besluitvormingsproces van het vast te stellen bestemmingsplan.

Daarnaast zal de initiatiefnemer in overleg blijven met de buurt over de planvorming en de uitvoering. Tevens zullen zij zich in het kader van de bedrijfsvoering inspannen om op diverse manieren de bezoekers te attenderen op gewenst gedrag. Dit zal onder andere gebeuren op de website, in de boeking, met borden op het terrein en het aanspreken van gasten. Daarnaast willen de initiatiefnemers een jaarlijks terugkerend laagdrempelige informatiebijeenkomst voor de buurt houden om van elkaar te horen wat goed gaat en wat voor verbetering vatbaar is.

Publicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en vervolgens met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Vervolg

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd wordt. Een voorlopige voorziening schorst namelijk de inwerkingtreding van het bestemmingsplan op. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden nieuwe bouwaanvragen getoetst aan dit nieuwe bestemmingsplan.

Openbaarheid

De stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer