



Beslisnota voor de raad

Datum

Ons kenmerk

Openbaar

Onderwerp bestemmingsplan Hessenpoort 3 en parapluplan Hessenpoort, geluidzone
Versienummer

Portefeuillehouder Paul Guldemon

Informant Jolanda van den Berg/ Stef ten Have
Afdeling ZWRP/ ZWPP
Telefoon (038) 498 2396/ (038) 498 2154
E-mail J.van.den.berg@zwolle.nl/ s.ten.have@zwolle.nl

Bijlagen

- 1 bestemmingsplannen
- 2 wijzigingsnota bestemmingsplan Hessenpoort 3
- 3 zienswijzennota bestemmingsplan Hessenpoort 3
- 4 zienswijzen
- 5 Welstandsnota 2022, juli 2022
- 6 Beschikking Hogere grenswaarden industrielaawaai parapluplan Hessenpoort, geluidzone

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Hessenpoort 3, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Hessenpoort 3;
- 2 het bestemmingsplan Hessenpoort 3 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota Hessenpoort 3;
- 3 de verbeelding van het bestemmingsplan Hessenpoort 3 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP21004-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP21004-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 de verbeelding van het parapluplan Hessenpoort, geluidzone ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP21009-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP21009-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 5 uiterlijk binnen zes weken de besluiten tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
- 6 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Hessenpoort 3 en het parapluplan Hessenpoort, geluidzone vast te stellen;
- 7 het beeldkwaliteitplan Hessenpoort vast te stellen;
- 8 de Welstandsnota 2022, juli 2022 vast te stellen;
- 9 de welstandsnota 2022, mei 2022 in te trekken.
- 10 kennis te nemen van het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden industrielaawaai;



Datum

Ons kenmerk

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. De economische ontwikkeling van Zwolle zet zich onverminderd door. Er is een aanhoudende vraag naar en interesse voor de (uitgifte van) kavels op bedrijventerrein Hessenpoort. In april 2021 heeft de raad besloten in te stemmen met het verder uitwerken van de uitgangspunten voor Hessenpoort 3. Op 7 maart 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ontwikkelen van Hessenpoort 3. Het tempo van uitgifte op Hessenpoort lag in 2021 ruim boven de prognose, waardoor de noodzaak ontstaat om zo snel mogelijk te kunnen starten met de uitgifte van Hessenpoort 3. Momenteel is er op bestaand Hessenpoort enkel nog ruimte voor ondersteunende activiteiten, de overige kavels bevinden zich in de fase van verkenning, reservering of realisatie. Dat houdt in dat op dit moment elk nieuw verzoek niet bediend kan worden en op een wachtlijst geplaatst moet worden. Na vaststelling van het bestemmingsplan Hessenpoort 3 en het parapluplan, geluidzone Hessenpoort door de gemeenteraad 3 kan er gestart worden met de voorbereiding voor de fysieke werkzaamheden en is het streven om in 2024 te starten met de daadwerkelijke uitgifte van kavels in dit gebied.

Het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort 3 en ontwerp parapluplan Hessenpoort, geluidzone lagen ter inzage van donderdag 14 juli 2022 tot en met woensdag 24 augustus 2022. Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort 3. Met dit voorstel zijn de ingediende zienswijzen afgehandeld en wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Beoogd effect

Onherroepelijk (vastgestelde) bestemmingsplannen waardoor een hoogwaardig bedrijventerrein gerealiseerd kan worden.

Argumenten

1.1 Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort 3. In de nota van zienswijzen staat een uitgebreide reactie.

- In de zienswijze van NatuurPlatformZwolle/ Milieuraad Zwolle is o.a. aangegeven dat in de paragraaf Toelichting op het gemeentelijke beleid, biodiversiteit wordt gemist en er wordt gevraagd om dit op te nemen op basis van het Deltaplan Biodiversiteitsherstel en te vertalen in maatregelen. Daarnaast vragen zij een bedrijvencontactambtenaar voor het bedrijventerrein te benoemen en overleggen te faciliteren met de ondernemersvereniging over o.a. vergroening en biodiversiteit.

Reactie gemeente

In de toelichting in hoofdstuk 2.3.1 Omgevingsvisie zal aandacht worden besteed aan de biodiversiteit en te nemen maatregelen. Een bedrijvencontactambtenaar voor Hessenpoort 3 bestaat reeds en overleggen over groen onderwerpen kunnen plaatsvinden in de groep Hessenpoort Natuurlijk welke reeds bestaat. Binnen deze groep zou ook natuurplatform Zwolle of de Milieuraad een plek kunnen krijgen om de afstemming te bevorderen.

- In de zienswijze ingediend door Tennet wordt verzocht de regeling voor de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding op onderdelen aan te passen.

Reactie gemeente



Datum

Ons kenmerk

In het kader van het in voorbereiding zijnde omgevingsplan Zwolle wordt in gesprek gegaan met Tennet om de huidige standaard regeling voor deze bestemming in één keer voor geheel Zwolle om te zetten naar een nieuwe standaard. Gelet hierop wordt voorgesteld om de huidige regels niet aan te passen.

- Aan de zienswijze van de Gasunie wordt tegemoet door het opnemen van een aardgasleiding in de regels en op de verbeelding.

2.1 Er zijn wijzigingen aangebracht in het vast te stellen plan door een ingediende zienswijze

In de bijgaande nota van wijzigingen is aangegeven om welke wijzigingen het gaat. Het gaat om de opnemen van een aardgasleiding van de Gasunie op de verbeelding en de regels, die per abuis niet was opgenomen.

3.1/4/1 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 ter plekke van de wijziging 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 parapluperzoning van de bestemmingsplannen, waarbinnen de gewijzigde geluidscontour industrielawaai komt te liggen. In het bestemmingsplan Hessenpoort 3 wordt de uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk 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) hebben gelijktijdig als ontwerp ter inzage gelegd en worden gelijktijdig vastgesteld.

3.2/4.2 Tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan Hessenpoort 3 en het ontwerp parapluplan, Hessenpoort, geluidzone heeft het ontwerpbesluit voor het toestaan van hogere grenswaarden industrielawaai ter inzage gelegen.

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 woningen aan de Hessenweg 21 en 23 bedraagt de etmaalwaarde 51 dB(A). De verhoging bedraagt 1 dB(A).

Op basis van de huidige inzichten en onderzoek is het niet reëel om met maatregelen de geluidbelasting bij de woningen aan de Hessenweg 21 en 23 tot de voorkeurswaarde van 50 dB(A) 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 daarom noodzakelijk om de bestaande geluidzone uit te breiden en voor de twee woningen een hogere grenswaarde vast te stellen. De vast te stellen hogere grenswaarde, 51 dB(A) wordt aanvaardbaar geacht en past binnen de gemeentelijke beleidsregel. De gemeente heeft inmiddels de hogere grenswaarden industrielawaai

Datum

Ons kenmerk

verleend. Dit besluit zal op hetzelfde moment als het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Eén van de eigenaren heeft aangegeven een opname van zijn woning te willen om te kunnen bepalen of de geluidsbelasting van zijn woning nog steeds voldoet aan de Wet geluidhinder als het bedrijventerrein Hessenpoort 3 is gerealiseerd. Uit het gevelisolatieonderzoek blijkt dat voor de woonvertrekken wordt voldaan aan het gestelde binnenniveau van 35 dB(A). Er zijn geen aanvullende geluidsisolerende maatregelen noodzakelijk.

Tenslotte blijkt uit het akoestisch 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).

3.3 In het bestemmingsplan Hessenpoort is een rechtstreekse bouwtitel op de gronden gelegd.

Het plan Hessenpoort 3 is opgenomen in de regionale programmeringsafspraken (Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022 (RBP). Hierin is bepaald dat Zwolle kwantitatief teveel bedrijfsgrond heeft. Aangezien is gemotiveerd dat Hessenpoort 3 een kwalitatieve toevoeging is aan de bestaande voorraad, is de afspraak gemaakt dat Hessenpoort 3 mag worden ontwikkeld met een wijzigingsbevoegdheid om te voorkomen dat er teveel bedrijfsgrond kan worden uitgegeven. Dit houdt in dat er een bestemmingsplan wordt gemaakt met de huidige bestemming agrarisch met een wijzigingsbevoegdheid om deze bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. Dit zou betekenen dat er voor iedere ontwikkeling een wijzigingsprocedure moet worden doorlopen voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend. In het bestuurlijk overleg van 9 juli 2021, van de elf gemeenten in de regio West Overijssel en de provincie Overijssel is besloten dat voor het bestemmingsplan Hessenpoort 3 een bestemmingsplan mag worden gemaakt zonder deze wijzigingsbevoegdheid, maar met een uitgifteverbod, onder de voorwaarde dat uitgifte pas mogelijk is wanneer Hessenpoort zuid voor 70 % is uitgegeven. Zie hoofdstuk 2.2 van de toelichting van de bestemming "Provinciaal beleid onder het kopje" Afspraken Bestuurlijk Overleg 9 juli 2021". In het bestemmingsplan is daarom direct een bedrijfsbestemming opgenomen; dus zonder een wijzigingsprocedure. 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.

3.4 Uit de AERIUS-berekening blijkt dat als gevolg van stikstofemissie in de gebruiksfase geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van omliggende Natura 2000 gebieden optreedt.

Vanaf 1 juli 2021 is de wet- en regelgeving omtrent stikstofdepositie in Natura 2000- gebieden gewijzigd. Eén 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.

Voor het project Hessenpoort 3 is daarom in eerste instantie alleen rekening gehouden met de gebruiksfase. Deze partiële vrijstelling voor de aanlegfase staat ter discussie in een beroepszaak bij de Raad van State. Het is mogelijk dat de Raad van State de vrijstelling in strijd acht met Europese regelgeving en dat deze niet meer kan worden gebruikt. Voor het project Hessenpoort 3 is opdracht



Datum

Ons kenmerk

gegeven om de aanlegfase ook mee te nemen in de stikstofberekening. Uit de update gemaakt van de AERIUS-berekening blijkt dat als gevolg van aanlegfase extra stikstofemissie zal plaatsvinden. Mocht de partiële herziening niet meer gebruik mogen worden dan dient onderzocht te worden of er geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van omliggende Natura 2000 gebieden optreedt. Dit onderzoek kan in afwachting van de uitspraak van de Raad van State nog niet uitgevoerd worden, omdat de inhoud hiervan bepalend is voor de details van het onderzoek. Wel is reeds opdracht verleend aan een ecologisch adviesbureau om het benodigde onderzoek indien nodig uit te voeren zodra de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

3.5/4.3 Een bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog (op papier) gewijzigd vastgesteld

In het raadsbesluit moet de ongewijzigde vaststelling staan in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen. Juridisch is het digitale exemplaar bindend.

4.1 De publicatie van de ter inzagelegging kan niet meteen na het raadsbesluit. Het gaat om een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld kan pas na zes weken worden gepubliceerd (Wet ruimtelijke ordening). De Provincie heeft daardoor zes weken de gelegenheid om aan te geven of de wijzigingen aanleiding zijn om een reactieve aanwijzing te geven. Zodra de Provincie heeft ingestemd, kan de ter inzagelegging gepubliceerd worden. Wachten tot de zes weken voorbij zijn is niet meer nodig, als de gemeenteraad dat zo heeft besloten.

5.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Hessenpoort 3 en parapluplan Hessenpoort, geluidzone is niet nodig.

De percelen in het plangebied Hessenpoort 3 zijn in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal is verzekerd door middel van opname in de grondprijs. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De bijbehorende grondexploitatie is al eerder door de raad vastgesteld.

Voor het parapluplan Hessenpoort, geluidzone geldt dat er slechts een aanduiding geluidzone wordt opgenomen. Dit is geen aangewezen bouwplan in de zin van het besluit ruimtelijke ordening. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden gesteld.

6.1 Het beeldkwaliteitplan Hessenpoort wordt maakt onderdeel uit van de welstandsnota.

Voor het plangebied Hessenpoort wordt het beeldkwaliteitplan gewijzigd. Het bestaande beeldkwaliteitsplan Hessenpoort was verouderd en aan actualisatie toe. Onder andere de BECK-ambities (Dit om gebruik van niet-biodiverse, niet-energiezuinige, onvoldoende circulaire en/ of niet-klimaatadaptieve materialen te voorkomen) zijn nu uitgebreider in het plan verwerkt. Daarnaast is Hessenpoort 3 in het plan opgenomen en zijn er een aantal wijzigingen voor bestaand Hessenpoort doorgevoerd.

Het beeldkwaliteitsplan dat er nu ligt voorziet in een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige afweging voor de verdere ontwikkeling van Hessenpoort. Het beeldkwaliteitplan (zie Bijlage 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan) wordt onderdeel van de welstandsnota.

7.1 Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort 3 heeft de concept welstandsnota 2022, juli 2022 en het beeldkwaliteitplan Hessenpoort ter inzage gelegen.

Datum

Ons kenmerk

Voorafgaand aan de vaststelling van de welstandsnota in de gemeenteraad is een inspraakprocedure gevoerd. Er is geen uitgebreid inspraaktraject gevolgd, maar de procedure uit de inspraakverordening. Dit omdat er geen sprake is van een substantiële beleidswijziging, maar slechts van een toevoeging van een beeldkwaliteitplan aan de welstandsnota. De Inspraakverordening geeft aan dat conform de toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht de concept Welstandsnota 2022 zes weken ter inzage wordt gelegd. De concept welstandsnota 2022 heeft van 14 juli 2022 tot en met 24 augustus 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

8.1 Bij de vaststelling van de welstandsnota 2022, juli 2022 kan de welstandsnota 2022, mei 2022 worden ingetrokken.

De enige wijziging ten opzichte van de Welstandsnota 2022, mei 2022 is dat in hoofdstuk 3.4 het beeldkwaliteitplan Hessenpoort wordt toegevoegd als beleid waaraan getoetst moet worden bij de gebiedsomschrijving Bedrijventerreinen. De welstandsnota 2022, mei 2022 kan daarom worden ingetrokken.

Risico's

- Het plan heeft een lange doorlooptijd waardoor meer kans is dat marktomstandigheden leiden tot vertraging of wijziging van het plan.
- Voor het project Hessenpoort 3 is in de stikstofberekening alleen rekening gehouden met de gebruiksfase. Zoals hierboven onder 3.4 is aangegeven, staat deze partiële vrijstelling voor de aanlegfase staat ter discussie in een beroepszaak bij de Raad van State. Uit de update gemaakt van de AERIUS-berekening blijkt dat als gevolg van aanlegfase extra stikstofemissie zal plaatsvinden. Mocht de partiële herziening niet meer gebruik mogen worden dan dient onderzocht te worden of er geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van omliggende Natura 2000 gebieden optreedt. Aangezien de uitkomst van de stikstofberekening niet op voorhand te voorspellen is, kan dit leiden tot vertraging van het project. Indien negatieve effecten niet uit te sluiten zijn zal onderzocht moeten worden of met behulp van bijvoorbeeld beheersmaatregelen of externe saldering het project Hessenpoort 3 wel doorgang kan vinden. Niet alleen Zwolle krijgt hier mee te maken, maar projecten in het hele land zullen mogelijk niet tot uitvoering gebracht kunnen worden. Lokale projecten zijn daarbij grotendeels afhankelijk van landelijke en regionale besluiten en oplossingen.

Financiën

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

Communicatie

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.

Datum

Ons kenmerk

Bij de ter inzagelegging van het bestemmingsplan is gecommuniceerd door middel van een persbericht, een nieuwsbericht op de gemeentelijke website (zwolle.nl) en de gemeentelijke webpagina van Hessenpoort. Daarnaast is het onder de aandacht gebracht via de sociaal media-kanalen van de gemeente Zwolle. Ook in de Nieuwsbrief Zwolle Onderneemt is er aandacht aanbesteed. Tenslotte zijn de ondernemingsvereniging Hessenpoort, de Streekvereniging De Marsen en Plaatselijk Belang Ankum geïnformeerd.

Publicatie/ bekendmaking

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

Uiteraard ontvangen de indieners van de zienswijzen het raadsbesluit en melden wij de publicatie van het bestemmingsplan.

Vervolg

Het bestemmingsplan treedt in werking aan het einde van de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, behalve als binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd is. Een voorlopige voorziening houdt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan tijdelijk tegen.

Hoe sneller het plan ter inzage kan liggen, des te eerder kan het bestemmingsplan inwerkingtreden.

Nieuwe bouwaanvragen kunnen we dan toetsen aan het nieuwe bestemmingsplan.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer