

**Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk,
Diepholtstraat, Bentheimstraat**

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP14025-0004

Expertisecentrum

Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
telefoon (038) 498 20 97
postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl
www.bestemmingsplannen.zwolle.nl

Opdrachtgever OWP

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP14025-0004

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

Datum: 25 augustus 2015

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Doel	6
1.3 Plangebied	6
1.4 Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Ruimtelijk beleid	9
2.1.1 Rijksbeleid	9
2.1.2 Provinciaal beleid	9
2.1.3 Gemeentelijk beleid	11
2.2 Verkeersbeleid	12
2.3 Waterbeleid	13
2.4 Natuur-en groenbeleid	15
2.5 Detailhandelsbeleid	17
2.6 Milieubeleid	17
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	21
3.1 Stedenbouw	21
3.2 Archeologie	22
3.3 Verkeer	22
3.4 Natuur	25
3.5 Water	25
3.6 Voorzieningen	27
3.6.1 Commercieel	27
3.7 Milieu	27
3.7.1 Geluid	27
3.7.2 Luchtkwaliteit	28
3.7.3 Bodemkwaliteit	28
3.7.4 Externe veiligheid	29
3.7.5 Kabels, leidingen en straalpaden	30
Hoofdstuk 4 Juridische aspecten	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Inleidende regels	34
4.3 Bestemmingsregels	34
4.4 Algemene regels	35
4.5 Overgangs- en slotregels	36
4.6 Handboek	36
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 6 Overleg	38
6.1 Uitkomsten overleg	38
Bijlage 1 Tijdelijke verkeersmaatregelen i.r.t IKEA	40
REGELS	45
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	46

Artikel 1	Begrippen	46
Artikel 2	Wijze van meten	53
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	54
Artikel 3	Detailhandel	54
Artikel 4	Detailhandel - Tuincentrum	57
Artikel 5	Groen	59
Artikel 6	Verkeer	61
Artikel 7	Verkeer - Erftoegangsweg	63
Artikel 8	Water	65
Artikel 9	Leiding - Water	67
Hoofdstuk 3	Algemene regels	69
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 11	Algemene bouwregels	70
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	71
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie	72
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone	73
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	74
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	76
Artikel 17	Algemene procedureregels	77
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	78
Artikel 18	Overgangsrecht	78
Artikel 19	Slotregel	80
Bijlage 1	Programma van Eisen IKEA	81
Bijlage 2	Terreininrichting	130

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op 15 oktober 2013 is door het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een IKEA-vestiging met navigatiemast, 9 windmolens, een parkeergarage inclusief infrastructuur en het plaatsen van bijbehorende reclameobjecten aan de Diepholtstraat 3 (Hessenpoort) te Zwolle. In deze omgevingsvergunning is ook de nieuwe Diepholtstraat vergund. Zie Verleende omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning is verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 2 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat de aanvraag in strijd was met het geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning is nog niet planologisch ingepast in een bestemmingsplan.

1.2 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch inpassen van de hiervoor genoemde omgevingsvergunning.

Daarnaast is plangebied gelegen in het bestemmingsplan Hessenpoort 2, dat op 10 april 2006 is vastgesteld. Op grond van artikel 3.1, lid 3 van de Wro dient een bestemmingsplan een keer per 10 jaar opnieuw te worden vastgesteld. Indien de raad dit niet doet, kunnen er geen leges worden geheven. Om dit te voorkomen dient voor 10 april 2016 voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat en de Bentheimstraat. Naast de IKEA vestiging en de (nieuwe) Diepholtstraat, omvat het tevens het perceel van Intratuin. De begrenzing van het plangebied is op onderstaande kaart weergegeven.

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat



25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen in de hieronder genoemde bestemmingsplannen.

6000

Bestemmingsplan Hessenpoort 2

Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 10 april 2006 en bij besluit van Gedeputeerde Staten van Overijssel van 27 november 2007 goedgekeurd.

NL.IMRO.0193.BP11015-0004

Bestemmingsplan Hessenpoort

Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2012. Dit bestemmingsplan is in werking getreden op 15 januari 2013.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid

2.1.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau was de Nota Ruimte het belangrijkste ruimtelijke beleidskader. In deze nota waren de hoofdlijnen voor het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd. In de Nota Ruimte was het uitgangspunt dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mochten gaan van de bestaande detailhandelsstructuur.

Op 22 november 2011 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door de Tweede Kamer aangenomen. Deze is op 13 maart 2012 van kracht geworden. Het Rijk kiest thans voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte noemt de termen detailhandel en winkels niet. Het bovengenoemde locatiebeleid van het Rijk is hiermee komen te vervallen.

Aan artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Op grond hiervan dienen overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van een drietal opeenvolgende stappen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling. In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. In kader van de omgevingsvergunning aan IKEA is de toetsing aan de ladder reeds doorlopen.

2.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. In het beleid van de provincie staan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. Deze elementen zijn derhalve binnen de hele omgevingsvisie terug te vinden. 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 daar 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. Dit zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Samen met de catalogus gebiedskenmerken kan worden geconstrueerd welke kenmerken per laag van belang zijn om rekening mee te houden bij de planvorming.

Ontwikkelingsperspectief

Op de kaart Ontwikkelingsperspectief wordt het plangebied aangeduid als buitengebied accent productie.

Gebiedskenmerken

Op de Gebiedskenmerken kaarten blijkt dat de natuurlijke laag van het plangebied aangemerkt wordt als dekzandvlakte, de laag van agrarisch cultuurlandschap wordt aangeduid als maten en flierenlandschap en jonge heide en broekontginningslandschap. De stedelijke laag en de lust en leisurelaag zijn niet aangeduid.

De aard van het gebied en de specifieke ligging (nabij de A28 en gelegen op het bedrijventerrein Hessenpoort) maken het gebied beperkt bruikbaar voor een agrarische functie. Juist de ontwikkeling van het plangebied met een IKEA vestiging zorgt voor een duurzame benutting van de ruimte en verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, waardoor het plan past binnen het provinciale beleid.

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie is onder andere het volgende over detailhandel opgenomen:

“ De steden hebben uitstekende voorzieningen op het gebied van zorg, cultuur, sport, recreatie en detailhandel. Dorpen bieden een basisvoorzieningenniveau. Meer grootschalige voorzieningen zijn geconcentreerd in stedelijke netwerken. De vijf grote steden vervullen een centrumfunctie die verder reikt en die van (boven) regionale betekenis is.”

“Het provinciaal belang zit in de betekenis van voorzieningenniveaus voor het vestigingsklimaat van mensen en bedrijven. De uitvoering vindt onder regie van gemeenten plaats. In aanvulling op ons basisinstrumentarium van de SER-ladder hebben we ook in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 opgenomen dat grootschalige en perifere detailhandel buiten bestaande Stedelijke omgeving niet kan plaatsvinden. Kortom, geen weidewinkels die de basisvoorzieningen in dorp of binnenstad uithollen.

De detailhandel is een belangrijke motor van de lokale economie en biedt veel werkgelegenheid. Dankzij de investeringen van de detailhandel in aantrekkelijke winkelomgevingen en in cultuurhistorisch waardevolle centra geldt dat ook voor de onroerendgoedsector en de toeristisch-recreatieve sector. Dit willen we graag zo houden. Daarom ondersteunen we de winkelfunctie in de binnensteden. Dit doen we door in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 beperkingen op te leggen aan detailhandel buiten de kernen. “

Omgevingsverordening

Op grond van artikel 2.4.1 van de Omgevingsverordening zijn de begrippen 'stedelijke centra', 'volumineuze detailhandel' en 'grootschalige detailhandel' als volgt gedefinieerd:

“a. stedelijke centra: steden binnen de stedelijke netwerken Zwolle Kampen, Netwerkstad Twente en Stedendriehoek;

b. volumineuze detailhandel: winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals bouwmarkten, tuincentra, wooninrichtingszaken;

c. grootschalige detailhandel: winkelformules met een zeer groot winkeloppervlak dat (hoog)-frequent wordt bezocht en waarin een aanbod plaatsvindt van niet-volumineuze goederen;

In artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen over volumineuze detailhandel:

1. Bestemmingsplannen voorzien niet in de nieuwe mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op bedrijventerreinen.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen de mogelijkheid worden geboden voor de vestiging van volumineuze detailhandel voor de lokale behoefte waarvoor in binnensteden en wijkwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in streekcentra en stedelijke centra de mogelijkheid geboden worden voor de vestiging van volumineuze detailhandel met een regionale uitstraling, mits met een ruimtelijke onderbouwing:
 - a. de behoefte aannemelijk is gemaakt;
 - b. aangetoond is dat de vestiging niet leidt tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau in de betreffende regio en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de betreffende kernen;
 - c. aangetoond is dat er regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen vestiging met de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten;

In artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen over grootschalige detailhandel:

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in nieuwe grootschalige detailhandelsvestigingen wanneer de locatie gelegen is in of aansluit op bestaande binnensteden en wijkwinkelcentra.
2. Grootschalige detailhandelsvestigingen met een regionale uitstraling mogen uitsluitend worden toegelaten in de binnensteden en wijkwinkelcentra van de stedelijke centra, nadat met een ruimtelijke onderbouwing:
 - a. de behoefte aannemelijk is gemaakt;
 - b. aangetoond is dat de vestiging niet leidt tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau in de betreffende regio en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de betreffende kernen;
 - c. aangetoond is dat er regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen vestiging met de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2, eerste volzin, kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen binnen de stedelijke centra een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, sub c Wro worden opgenomen ten behoeve van de vestiging van grootschalige detailhandel waarvoor in de binnensteden en wijkwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 2, eerste volzin, kan in bestemmingsplannen voor locaties elders binnen de stedelijke centra een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, sub c Wro worden opgenomen ten behoeve van de vestiging van grootschalige detailhandel in geval de grootschalige detailhandel thematisch aan deze perifere locatie is gebonden.

De in het plangebied opgenomen detailhandelsvestigingen zijn bestaande en reeds vergunde vestigingen. Een nader behoefteonderzoek is daarom niet nodig.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Programma van Eisen IKEA Hessenpoort 2009 (PvE)

Op 30 maart 2009 heeft de gemeenteraad het PvE IKEA vastgesteld met als belangrijkste punten dat:

1. een vestiging van minimaal 30.000 m² bvo tot maximaal 40.000 m² bvo mogelijk is;
2. op de kavel tussen het geprojecteerde gebouw en de openbare ruimte voldoende vrije onbebouwde ruimte zal resteren;
3. de openbare ruimte dezelfde kwaliteit zal hebben als de reeds bestaande kwaliteit van de openbare ruimte op Hessenpoort;
4. de west- en zuidgevel van het geprojecteerde gebouw representatief zullen zijn;
5. het parkeren op eigen terrein en onder het geprojecteerde gebouw zal worden opgelost;
6. infrastructurele maatregelen zullen worden genomen ten aanzien van de Bentheimstraat, de Nieuwleusenerdijk en de Kranenburgweg/Ordelseweg.

Programma van Eisen IKEA Hessenpoort 2012

Indmiddels had IKEA besloten om te gaan werken met een aangepast winkelconcept, een Pilotproject, waarbij onder andere het winkeldeel compacter wordt, de looproutes binnen het winkelgedeelte flexibeler worden vormgegeven en de gebouwde parkeervoorziening naast (in plaats van onder) het winkelvolumen zal worden gesitueerd. Daarnaast is het Provinciaal Inpassingsplan N340 (hierna: PIP N340) op 12 juli 2012 vastgesteld. In dit plan is een nieuwe aansluiting van de N340 met de A28 opgenomen. Deze nieuwe aansluiting heeft invloed op de ontsluitingsroute van/naar IKEA.

Dit zijn de belangrijkste redenen geweest voor de (noodzakelijke) aanpassing van het Programma van Eisen uit 2009. Het nieuwe Programma van Eisen 2012, dat op 25 juni 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld, volgt op hoofdlijnen het Programma van Eisen uit 2009, maar is op punten waarbij dat nodig was geactualiseerd. Het PvE is op 25 juni 2012 vastgesteld in de gemeenteraad en als Bijlage 1 Programma van

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

Eisen IKEA aan de regels opgenomen. Het Programma van Eisen IKEA Hessenpoort 2009 is hiermee komen

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het PvE. Een nadere uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 3.1 Stedenbouw

2.2 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie (2009) en Actieprogramma Mobiliteit 2014-2017

In maart 2009 is door de gemeenteraad van Zwolle de Mobiliteitsvisie vastgesteld. De Mobiliteitsvisie vervangt het GVVP (Gemeentelijke Verkeers- en VervoersPlan) uit 2001 en sluit aan bij het mobiliteitsbeleid van het Rijk (Nota Mobiliteit) en de Provincie Overijssel (Omgevingsvisie).

De Mobiliteitsvisie richt zich in de uitwerking vooral op niet-infrastructurele aspecten, omdat die tot op heden onderbelicht zijn gebleven in het mobiliteitsbeleid van de gemeente. In het uitwerkingsdeel (B) van de Mobiliteitsvisie zijn de hoofdnetwerken voor fiets, openbaar vervoer en auto weergegeven en de categorisering van het wegennet binnen de Gemeente Zwolle.

In oktober 2013 heeft de raad het Actieprogramma Mobiliteit 2014-2017 vastgesteld. Dit actieprogramma geeft een nadere invulling aan het in 2009 vastgestelde mobiliteitsbeleid. Voor de komende jaren wordt meer de nadruk gelegd op het beter benutten van de aanwezige infrastructuur en het monitoren van de verkeersstromen. Uitbreidingen en aanpassingen van de infrastructuur beperken zich die locaties waar benuttingsmaatregelen onvoldoende soelaas bieden of de verkeersveiligheid in gevaar is (Bijv. N340, N35 e.d.).

Prioriteitwegen

Op 21 september 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders Prioriteitwegen vastgesteld. Prioriteitwegen zijn wegen die door de hulpverleningsdiensten primair gebruikt worden om tijdig (binnen de gestelde zorgnormen) op de plaats van een incident te kunnen zijn.

Hoofdroutes zijn:

- Stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen buiten en binnen de bebouwde kom.
- Routes vanaf de ambulancepost, kazernes of het politiebureau naar risicovolle of kwetsbare objecten.

Op deze wegen kan tenminste 50 km/u gereden worden. De snelheid van de hulpverleningsdiensten bij calamiteiten en hulpverleningen is zo mogelijk tot 20 km/u hoger dan de snelheid van het overige verkeer. Voor de hulpverleningsdiensten moet er ruimte zijn om zowel het verkeer op dezelfde baan als het tegemoetkomende verkeer te passeren.

Vervolroutes zijn:

- Stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen buiten en binnen de bebouwde kom (in termen van duurzaam veilig).

De Kranenburgweg, Nieuwleusenerdijk, Mindenstraat, Bentheimstraat, Steinfurtstraat, Kleefstraat en het 1e gedeelte van de Hermelenweg behoren tot de categorie hoofdroute, de overige wegen in Hessenpoort behoren tot de categorie vervolgroute.

Op deze wegen binnen de gemeente mogen voor de hulpverleningsdiensten geen negatieve snelheidsremmers worden toegepast. Op deze hoofdwegen en doorgaande wegen kan tenminste 50 km/u gereden worden. De hulpverleningsdiensten moeten zonder verlies van tijd door snelheidsremmers van en naar de plaats van het incident kunnen. Uitgangspunt hierbij is het behalen van de gestelde zorgnorm. De wegen in het plangebied zijn zodanig bestemd dat zij aan het bovengestelde voldoen.

Duurzaam veilig verkeer

Bij de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied zullen de inrichtingsprincipes volgens de richtlijnen Duurzaam Veilig Verkeer worden toegepast. De wegen binnen Hessenpoort zijn op grond van de Mobiliteitsvisie 2009 en het Beleidsplan Verkeersveiligheid 2008- 2018 van de Gemeente Zwolle gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg B (50 km/uur).

Uitdagend bij het ontwerp van de openbare ruimte is de integratie van de uniformiteit volgens de principes van duurzaam veilig met de nagestreefde eigen identiteit van het plan. Tevens speelt bij de inrichting van de openbare ruimte de NVBR handleiding "bereikbaarheid en bluswatervoorziening" een belangrijke rol.

N340

De Provincie Overijssel heeft op 12 juli 2012 een provinciaal inpassingsplan vastgesteld dat voorziet in het opwaarderen van de N340 (Provinciaal Inpassingsplan N340). Op het gedeelte tussen de rijksweg A28 en de Nieuwleusenerdijk wordt een nieuw dubbelbaans tracé aangelegd ten noorden van de huidige Hessenweg. De nieuwe weg krijgt een nieuwe ongelijkvloerse aansluiting op de rijksweg A28 en de Nieuwleusenerdijk/Kranenburgweg. Als gevolg van deze nieuwe aansluitingen komt de aansluiting van de Bentheimstraat op de Nieuwleusenerdijk te vervallen en verliest de Bentheimstraat zijn secundaire ontsluitingsfunctie voor het zuidelijk gedeelte van Hessenpoort. De realisatie staat gepland voor 2017-2018.

2.3 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 21^e eeuw, die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

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).

Wat precies bedoeld wordt met een goede chemische toestand voor oppervlaktewater staat in de geldende Europese richtlijnen en de toekomstige EU-dochterrichtlijn Prioritaire Stoffen. 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 diersoorten 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.

Waterbeheer 21e eeuw

Waterbeheer 21^e 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 duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

- Vasthouden, bergen en vertraagt 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 vuilwater 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 hoog water 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 ons land voor te bereiden 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. De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu is de coördinerende bewindspersoon voor het Deltaprogramma.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Voor 2015 worden die voorgelegd aan het kabinet. 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.

Provinciaal beleid

De Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Op 1 juli 2009 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd, dat ondermeer in plaats treedt van het Streekplan Overijssel 2000+ en de Verordening voor de Fysieke Leefomgeving (VFLO). De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet (en Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet) en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van het waterschap Groot Salland is verwoord in het waterbeheerplan 2010-2015, 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 2007 is de nota "Leven met Water in stedelijk gebied" vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken wil het waterschap het beheer en onderhoud van deze wateren overnemen van de gemeenten. Op watergangen van het waterschap Groot Salland 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 het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle heeft haar waterbeleid in 2008 vastgelegd in het Stedelijke Waterplan. Hierin zijn de ambities met betrekking tot de beleving en de kwaliteit van water beschreven. De gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het gemeentelijk rioleringsplan ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

Het plan is overeenstemming met het waterbeleid. Een nadere uitwerking voorzover aan de orde is opgenomen in hoofdstuk 3.5

2.4 Natuur-en groenbeleid

Europees en nationaal beleid

Natura 2000 en de Natuurbeschermingswet 1998

Natura 2000 is het netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie, dat wordt beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen geven aan welke typen natuur en welke soorten flora en fauna beschermd moeten worden. De lidstaten wijzen daarvoor bepaalde beschermingszones aan en moeten instandhoudingsmaatregelen nemen om deze gebieden te beschermen. De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet kent voor de Natura-2000 gebieden een vergunningstelsel en beheerplannen. Hiermee is een zorgvuldige afweging gewaarborgd van activiteiten in en rond de natuurgebieden die gevolgen kunnen hebben voor Natura-2000 gebieden en hun natuurwaarden. Activiteiten en projecten mogen- kort gezegd- alleen uitgevoerd worden wanneer geen significante schade aan de natuurwaarden wordt gedaan.

Het beschermingsregime van de Natuurbeschermingswet strekt zich naast de gebieden die zijn aangewezen of aangemeld onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn ook uit over de Beschermden Natuurmonumenten (de Nbw-gebieden). Beide genoemde Europese richtlijnen beschermen niet alleen de als zodanig aangewezen gebieden. Ook een groot aantal soorten of vegetatietypen wordt ongeacht waar die worden aangetroffen, door de richtlijnen beschermd. Ook hier geldt dat die soorten of vegetatietypen niet significant door een ruimtelijke ontwikkeling mogen worden beïnvloed. De bescherming van planten en dieren door deze richtlijnen is vastgelegd in de Flora- en faunawet (zie hierna).

Vogel- en habitatrichtlijn

Het gehele winterbed van de Vecht tussen de spoorbrug Zwolle-Meppel en het Zwarte Water is aangewezen als Speciale beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn.

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

Het gehele winterbed van de Vecht tussen de Vechtbrug in de A28 en het Zwarte Water is aangewezen als Speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn.

Beschermde Natuurmonument Kievitsbloemterreinen Zwolle Hasselt

Ter hoogte van Genne en Haerst ligt in de uiterwaarden van de Vecht het Beschermde Natuurmonument Kievitsbloemterreinen Zwolle-Hasselt ter grootte van ongeveer 210 ha. De bescherming van dit gebied betreft de wezenlijke kenmerken van geomorfologie, landschap, vegetaties en fauna. Het gebied 'Zwarte Water en Vecht' is aangewezen als Vogelrichtlijngebied en aangemeld als Habitatrichtlijngebied. De status van de binnen de begrenzing vallende Beschermde Natuurmonumenten Zwarte Water en Overijsselse Vecht, zoals het gebied Kievitsbloemterreinen Zwolle Hasselt is daarmee komen te vervallen. De waarden waarvoor deze natuurmonumenten waren aangewezen maken nu onderdeel uit van de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht".

Natura 2000 "Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht"

Het Natura-2000 gebied "Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht", gelegen op 500 meter van het plangebied, betreft het geheel aan uiterwaarden ten noorden van Zwolle dat hetzij als Habitatrichtlijngebied hetzij als Vogelrichtlijngebied is aangewezen. Dit gebied is door de minister van LNV (nu E&I) op 8 januari 2007 aangemeld. Het is nog niet bekend wanneer het gebied definitief aangewezen wordt. De afzonderlijke bescherming van bovengenoemd Nbw-gebied zal dan komen te vervallen.

De speciale instandhoudingsdoelstellingen van het gebied "Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht" betreffen vier habitattypen, twee vissoorten, vijf broedvogelsoorten en zeven niet-broedvogelsoorten.

Effecten van het plan op andere Natura-2000 gebieden zijn vanwege de afstand (meer dan 5 km) vanaf het plangebied tot die Natura-2000 gebieden niet te verwachten.

Nationaal beleid

Flora- en faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van soorten planten en dieren die in hun voortbestaan worden bedreigd. Naast de soorten uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn dat ook soorten uit een nationale lijst. Daarnaast regelt de Flora- en Faunawet de zorgplicht, die stelt dat dieren niet onnodig mogen worden gedood, verwond of verstoord.

Het plan is in overeenstemming met het Europees en nationale beleid. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.4

Provinciaal beleid

Het winterbed van de Vecht maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), en tevens (samen met de landgoederen erlangs) van de GroenBlauwe Hoofdstructuur (GBHS) uit het Omgevingsplan (2009). Het plangebied ligt buiten de EHS en buiten de GBHS.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke Groenbeleidsplan (1998) wijst de Stedelijke Hoofdgroenstructuur aan, welke bestaat uit een samenspel van groen- en waterelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. Deze structuur moet stevig genoeg zijn om duurzaam in stand te worden gehouden en zal meerdere

functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en duidelijk herkenbaar zijn in de stad. De groenstructuur van Hessenpoort in de vorm van water, groene oevers en bermen met beplanting langs de Bentheimstraat, de Nieuwleusenerdijk, de A28 en de centrale wateras behoren tot de Stedelijke Hoofdgroenstructuur. Ook de binnendijkse landgoedzone langs de Vecht behoort hiertoe. Uitbreiding van de stad vergt een oriëntatie op de uitbreiding van de Stedelijke Hoofdgroenstructuur. Het Groenbeleidsplan geeft aan dat daarbij de aanhaking bij de bestaande groenstructuur en bij bestaande landschapspatronen, bundeling van routes, bijzondere milieumomstandigheden en stapeling met waterfuncties richtinggevend zijn.

In het Structuurplan 2020 (2008) wordt dit beleid overgenomen door aan het Stedelijk Hoofdgroenstructuur de kwalificatie Structuurgroen te geven.

2.5 Detailhandelsbeleid

Kadernota detailhandel 2012-2020

Op 2 april 2012 heeft de gemeenteraad de nota "TopWinkelstad Zwolle Kadernota detailhandel 2012-2020" vastgesteld. In deze nota is onder andere opgenomen dat ten aanzien van Beleid en programma winkelen op een perifere locatie, er geen verdere winkelontwikkelingen, anders dan IKEA, mogelijk mogen worden gemaakt op Hessenpoort.

In deze nota is het volgende opgenomen:

"Specifiek voor Ikea is er op Hessenpoort ruimte gereserveerd. De vestiging van Ikea heeft echter vertraging opgelopen. Wel is de reserveringsovereenkomst verlengd tot 2013. Belangrijke opgave is ervoor te zorgen dat Ikea daadwerkelijk in Zwolle start. Maar tegelijkertijd er voor zorgen dat er geen verdere winkelontwikkelingen op Hessenpoort plaatsvinden. Hierdoor wordt de versnippering van het aanbod beperkt".

2.6 Milieubeleid

Milieu algemeen

De gemeenteraad van Zwolle heeft in 2005 de milieuvisie "Milieu op scherp" vastgesteld. De milieuvisie geeft de richting aan van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie worden ambities en doelstellingen geformuleerd en worden prioriteiten gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid.

In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd.

Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enz.) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval en externe veiligheid beleid vastgesteld.

Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van een gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie milieu kwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied. Voor de A28 zone, de Spoorzone, het bedrijventerrein de Vrolijkheid en Diezerpoort zijn gebiedsgerichte milieuvizies opgesteld.

Het beleid voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, en duurzaamheid is relevant voor het plangebied. Dit beleid wordt in de volgende paragrafen kort beschreven. Het plan is in overeenstemming met

het milieubeleid. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.7

Geluid

In de milieuvisie "Milieu op scherp" wordt de ambitie voor geluid als volgt omschreven. Zwolle is een dynamische stad met geluidniveaus die passen binnen de wettelijke grenswaarden. Er zijn alleen geluiden die passen bij de functie van een gebied. Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in bestaande woningen en voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de geluidsdoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling.

In de door de gemeenteraad vastgestelde "Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle" (juli 2007) en in de beleidsregel "Hogere waarden Wet geluidhinder" (9 februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bestemmingsplannen Hessenpoort 2 en Hessenpoort. Hessenpoort behoort tot het gebiedstype "Bedrijfsterrein zwaar". Voor dit gebiedstype zijn geen geluidambities vastgesteld. Wel geldt voor het bedrijventerrein Hessenpoort een wettelijke vastgestelde geluidzone.

Ten aanzien van de AMvB-bedrijven, (bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit) ook wel genaamd BARIM (Besluit Algemene Regels Inrichtingen Milieubeheer) bedrijven, op gezoneerde industrieterreinen is het uitgangspunt dat deze bedrijven niet worden beperkt in de door hen gewenste geluidsruimte, maar dat de representatieve geluidsruimte in beeld wordt gebracht en juridisch wordt vastgelegd. Bij het doen van de melding zullen de in het plangebied gevestigde bedrijven ook toekomstige ontwikkelingen in beeld moeten brengen, zodat hier in het zonemodel rekening mee kan worden gehouden. In de Nota Industriegeluid Zwolle (2007) worden afstandcriteria genoemd voor AMvB-bedrijven. Indien een bedrijf zich vestigt binnen de gestelde afstand van de zone, dan wordt door de gemeente een akoestisch onderzoek vereist en op basis hiervan eventueel maatwerkvoorschriften opgelegd.

Luchtkwaliteit

Het luchtkwaliteitsplan gemeente Zwolle 2007-2011 beschrijft de luchtkwaliteits situatie in Zwolle, de opgave, de ambitie en de aanpak om de vastgestelde doelen te bereiken.

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.

Externe veiligheid

De Beleidsvisie Externe Veiligheid is op 12 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente streeft ernaar voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid.

Dit betekent dat:

- overall 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.

Bedrijventerrein Hessenpoort, waar het plangebiedonderdeel van uitmaakt, wordt gekarakteriseerd als gebiedstype "Bedrijfsterrein zwaar" voor dit gebiedstype 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 het gebiedstype "Bedrijfsterrein zwaar" is de vestiging van nieuwe risicovolle activiteiten toegestaan. De PR 10-6 contour mag niet over een buurperceel (maar wel over infrastructuur en groen zones) liggen tenzij er op het buurperceel geen kwetsbare objecten binnen de contour aanwezig zijn of in de toekomst mogelijk zijn.

Een afwijkend gebiedstype vormen de stroomzones. 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 risico. Het plangebied ligt in de stroomzones van Rijksweg A28, provinciale weg N340, de Nieuwleusenerdijk en de spoorlijn Zwolle-Meppel.

Bodem

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle op 9 december 2008 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. Daarnaast is op 1 december 2009 door de gemeente een bodemkwaliteitsklassenkaart vastgesteld. De indeling van deze kwaliteitsklassen is gebaseerd op de huidige bodemkwaliteit van de deelgebieden.

Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan (van kracht per 11 januari 2010) mag de bodemkwaliteitsklassenkaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het herontwikkelen van een locatie.

Eventueel vrijkomende grond mag volgens het bodembeleid binnen de gemeente worden hergebruikt met de bodemkwaliteitsklassenkaart als kwaliteitsbewijs. Voorwaarde hiervoor is dat de locatie niet verdacht wordt van bodemverontreiniging 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. Dit houdt in dat een locatie geschikt wordt gemaakt voor de functie.

De terugsaneerwaarde is afhankelijk van de functie van de locatie en gericht op het voorkomen van eventuele risico's. Bij een functiegerichte sanering wordt daarom vaak een leeflaag aangebracht, die contact

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

met de verontreinigde grond moet voorkomen.

Duurzaamheid

Op 9 mei 2011 heeft de gemeenteraad een duurzaamheidsvisie vastgesteld, waarin ambities en doelstellingen zijn opgenomen voor de Gemeente Zwolle. Er zijn vijf principes (koester diversiteit, duurzaamheid als leidend principe, duurzaamheid is van en voor de stad, benutten lokale bronnen, transitie en innovatie) van duurzaamheid genoemd die als inspiratie en richtlijn dienen voor de uitvoering van duurzaamheid. De principes van duurzaamheid zorgen ervoor dat gestructureerd wordt nagedacht over duurzaamheid in alles wat we doen, van bedrijfsvoering tot beleidsontwikkeling en -uitvoering en de samenwerking met partijen in de stad.

De gemeente wil ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid bevorderen dan wel stimuleren bij derden en zo nodig faciliteren. De gemeente wil optimaal gebruik maken van de 'know how' en de initiatieven vanuit het bedrijfsleven om ontwikkelingen voor duurzaamheid te bevorderen. Zo wil de gemeente in 2013 een hoger percentage duurzame bedrijvigheid door acquisitie en vestigingsbeleid voor nieuwe potentiële bedrijven. Het benutten van lokale bronnen voor energiesystemen als zonne-energie, biomassacentrales en/of warmte-koude opslag in de bodem zijn daar voorbeelden van. Maar ook het vestigen van bedrijven zoals bijvoorbeeld een reststoffencentrum, asbestverwerkingsbedrijf en/of biomassacentrales zijn gewenste duurzame ontwikkelingen.

Visie op de ondergrond

Zwolle wil de evenwichtige groei en duurzame ontwikkeling van de stad voortzetten en goed regelen. Bij een optimale inrichting en ruimtegebruik is ook de ondergrondse dimensie een factor van betekenis. De gemeenteraad heeft hiervoor in oktober 2007 de Visie op de ondergrond vastgesteld en besloten de basisprincipes uit deze visie toe te passen in projecten. Deze basisprincipes zijn verder uitgewerkt in het gebiedsbeheersplan voor het centrumgebied van Zwolle.

Belangrijke uitgangspunten zijn ondermeer het structureel en georganiseerd toepassen van koude en warmte opslag (KWO), het koppelen van KWO aan grondwatersaneringsopgaven en de beheersing van grondwaterverontreinigingen in het centrumgebied.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Stedenbouw

IKEA

De nieuwbouw van het IKEA woonwarenhuis is ingepast binnen de kavel hoek Nieuwleusenerdijk – Bentheimstraat (huidige situatie) / knooppunt N340 (toekomstige situatie). Het IKEA-complex vormt samen met Van der Valk en Intratuin de entree van Hessenpoort. Vanwege de prominente ligging aan de belangrijke toegangswegen voor Hessenpoort vormt de kavel een belangrijke zichtlocatie. Daarom is er extra aandacht besteed aan de inpassing van het complex binnen de kavel, de uitstraling van de gevels richting de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat en de wijze waarop de randen van de kavel zijn ingericht in aansluiting op de structuur van Hessenpoort.

Inpassing bebouwing binnen de kavel

De bebouwing van IKEA ligt terug ten opzichte van de omringende wegen. Tussen gebouw en omringende wegen is een brede strook vrijgehouden van bebouwing en verharding en ingericht met groen en water. Deze groen/blauwe rand waarborgt de aansluiting op Hessenpoort, waar brede groen/blauwe randen de radiale en concentrische wegen volgen.

Hoogte

De hoogte van de gebouwen (maximaal 16 meter woonwarenhuis en maximaal 10 meter parkeergarage) sluit aan op de gangbare hoogte op het bedrijventerrein Hessenpoort. De afstand tot de overige bebouwing Intratuin (ca 74 meter) Ferm (ca 65 meter) Transferro (ca 63 meter) Hotel Van der Valk (ca 152 meter) is voldoende om het volume met deze hoogte goed in te kunnen passen.

Entree

De entree van het IKEA-complex bevindt zich aan de oostzijde. Auto's bereiken via de nieuwe concentrische weg de kavel en de entree van de parkeergarage. De entree tot het winkelgedeelte bevindt zich op de overgang tussen het parkeergedeelte en het winkelgedeelte. De entree en het uitgangsgedebied tot het winkelgedeelte grenst aan een entreeplein en is bij betreding van de kavel vanaf de oostzijde direct zichtbaar. De winkelentree en het entreeplein liggen in het verlengde van de langgerekte, radiale groen- en wateras aan de oostzijde van de kavel (structuurdrager Hessenpoort). Er is extra aandacht besteed aan de uitstraling van het entreeplein (inrichting met groen), en aan de uitwerking van de entreegevel (veel glas). Door deze zorgvuldige uitwerking wordt de langgerekte radiale groen-, wateras op een logische manier binnen de kavel opgevangen.

Laden en lossen

Het laden en lossen voor het IKEA-complex vindt plaats aan de zijde Nieuwleusenerdijk. Dit is op andere kavels in Hessenpoort veelal ook zo geregeld. Bij het IKEA-complex is daarbij extra aandacht besteed aan een kwalitatieve ruimtelijke inpassing. Er bevindt zich een brede groen- en waterstrook tussen de Nieuwleusenerdijk en het laad- en losgedeelte. Daarbij is het laad- en losgedeelte verdiept aangelegd en afgeschermd door schanskorven. Aan deze zijde wordt het beeld bepaald door een grote, bestaande en met zorg ingepaste eik en het restaurant met een grote glazen pui op de eerste etage. Hiermee is een kwalitatieve inpassing, met oriëntatie op de Nieuwleusenerdijk, gewaarborgd.

Windmolens

Op het gebouw zijn 9 windmolens geplaatst. De hoogte van de windmolens bedraagt ca. 7 meter.

Navigatiemast

Op het terrein is een navigatiemast gerealiseerd van 40 meter hoog. De navigatiemast is zodanig binnen de kavel geplaatst dat deze vanaf de A28 goed zichtbaar is. De mast voorkomt het 'voorbijrijden' van de rijkswegafslag. Aangezien het om grote aantallen bezoekers gaat is het zeer wenselijk dat de

automobilisten direct de goede route kiezen en er geen onnodige belasting op weggedelen ontstaat die daar niet op berekend zijn. Omdat het hier om een entreegebied van een bedrijventerrein gaat en de schaal hier groot is, met veel vrije ruimte rondom het IKEA-complex, is het inpassen van een navigatiemast ruimtelijk goed mogelijk. De navigatiemast is aldus op kavelniveau zorgvuldig ingepast.

Intratuin

Voor het perceel van Intratuin is een bouwvlak opgenomen met een bouwhoogte van 10 meter. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd. Als gevolg van de komst van Intratuin is de entree van het bedrijf verplaatst naar de oostzijde.

3.2 Archeologie

In de Wet voor de archeologische monumentenzorg en het daarop gebaseerde archeologiebeleid binnen de gemeente Zwolle is vastgelegd dat de archeologische waarden in de bestemmingsplannen vastgelegd moeten worden met de erbij horende consequenties.

De archeologische dienst van de gemeente Zwolle heeft de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (AWZ) opgesteld, die fijnmazig van karakter is. Het archeologische potentieel van de verschillende gebieden wordt hierop in de volgende percentages uitgedrukt:

- 0% archeologisch leeg, geheel verstoord of reeds opgegraven.
- 10% archeologische waarde onbekend; proefonderzoek wordt aanbevolen.
- 50% archeologisch waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is 1:2. Voor de binnenstad betekent een 50% locatie meestal dat de eerste meter bodemarchief verdwenen is, maar dat de onderste lagen nog bewaard zijn gebleven.
- 90% archeologisch zeer waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is nagenoeg 100%.
- 100% archeologische toplocatie; indien bescherming niet kan is een opgraving altijd noodzakelijk, de vondstkans is uiteraard 100%.

Het plan is op de Archeologische Waarderingskaart Zwolle gekwalificeerd als een gebied met een verwachtingswaarde van 10%. Doordat in de bestaande situatie reeds bebouwing aanwezig is, is de verwachting van de vondstkans nihil en is een proefonderzoek niet nodig.

3.3 Verkeer

Bereikbaarheid

Het plangebied is voor alle soorten verkeer goed te bereiken.

Autoverkeer

Voor autoverkeer is het plangebied, en met name IKEA, in de huidige situatie maar ook zeker in de toekomst, met de realisatie van het knooppunt A28/N340, uitstekend te bereiken voor bezoekers en vrachtverkeer. Het plangebied ligt direct bij de op- en afrit van rijksweg A28, en in de toekomst direct bij het knooppunt A28/N340, de entree van Hessenpoort.

Het plangebied wordt begrensd door de Nieuwleusenerdijk, de Bentheimstraat en de (nieuwe) Diepholtstraat. De eerste twee zijn gebiedsontsluitingswegen (resp. 70 km/u en 50 km/u). De Nieuwleusenerdijk vormt vanuit Hessenpoort de verbindingsweg naar de A28 (rijksweg richting Amersfoort en richting Meppel) en de N340 (richting Ommen). De nieuwe Diepholtstraat is ter vervanging van de aansluiting Bentheimstraat en legt ten westen van Zehnder en ten oosten van Intratuin ter hoogte van de aansluiting met de Hermelenweg. Deze weg verbindt de Nieuwleusenerdijk met de Bentheimstraat waardoor er weer een heldere en herkenbare ontsluitingsstructuur voor Hessenpoort ontstaat. Aan de oostzijde van deze weg is de entree voor IKEA en Intratuin. Daarnaast is iets noordelijker van de entree een aparte entree

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

voor Intratuin geprojecteerd.

In de plannen van de provincie Overijssel weergegeven in het provinciaal inpassingplan N340 is een nieuwe aansluiting van de N340 op de A28 en de Nieuwleusenerdijk geprojecteerd, de zogenaamde knoop A28/N340. Door de aanleg van dit knooppunt komt de rechtstreekse aansluiting Bentheimstraat – Nieuwleusenerdijk te vervallen. De verkeersafwikkeling van Hessenpoort zal volledig geschieden vanaf de centraal gelegen Nieuwleusenerdijk met de concentrische verdeelwegen die daarop aansluiten.

Naar verwachting zullen deze plannen in 2017-2018 worden gerealiseerd.

Fietsverkeer

Hessenpoort is vanuit Zwolle en de regio comfortabel en veilig met de fiets te bereiken. Langs de Kranenburgweg ligt een vrijliggend fietspad en via de Hermelenweg loopt de route door tot in Staphorst. Langs de Bentheimstraat en de Nieuwleusenerdijk liggen vrijliggende fietspaden.

Openbaar vervoer

De openbaar vervoer bediening van IKEA met de bus is goed. Streekbussen richting Staphorst (buslijn 40) en Nieuwleusen (buslijn 29) rijden door Hessenpoort. Buslijn 40 richting Staphorst (2 x per uur) rijdt over de Bentheimstraat. De dichtstbijzijnde halte is nabij de Lingenstraat.

Richting Nieuwleusen stopt buslijn 29 langs de Nieuwleusenerdijk ter hoogte van de kavel van IKEA. Deze bus rijdt met een relatief hoge frequentie van 4 x per uur tijdens de spitsuren.

Capaciteit wegennet

Autoverkeer

De autobereikbaarheid van IKEA is gezien de bezoekersaantallen een belangrijk item. Mede voor de bereikbaarheid van de omliggende bedrijven en gebieden. De afwikkeling van het verkeer moet goed verlopen. Om dit te bereiken moeten de toegangsweg en het omliggend wegennet voldoende capaciteit hebben. Om die capaciteit te bepalen zijn diverse verkeersonderzoeken uitgevoerd voor de verkeerssituatie direct na de opening van IKEA ((2015-2016) (Vormgevingsanalyse Kranenburgweg, Goudappel Coffeng, 18 oktober 2012) en de periode na het gereed komen van de nieuwe knoop N340/A28. (Hessenpoort bereikbaar, DHV december 2011)

Het onderzoek naar verkeerseffecten in de eerste periode waarin de huidige aansluiting N340/A28/Nieuwleusenerdijk nog in gebruik is laat zien dat de komst van IKEA alleen tijdens incidentele pieken mogelijk capaciteitsproblemen zou kunnen geven op de kruising N340/A28/Nieuwleusenerdijk. Volgens de berekeningen doen de incidentele capaciteitsproblemen zich niet voor op de afrit van de A28, maar op de aansluiting van de N340 en de Nieuwleusenerdijk. Op de overige kruisingen in Hessenpoort van en naar IKEA is de capaciteit voldoende ook tijdens de incidentele pieken.

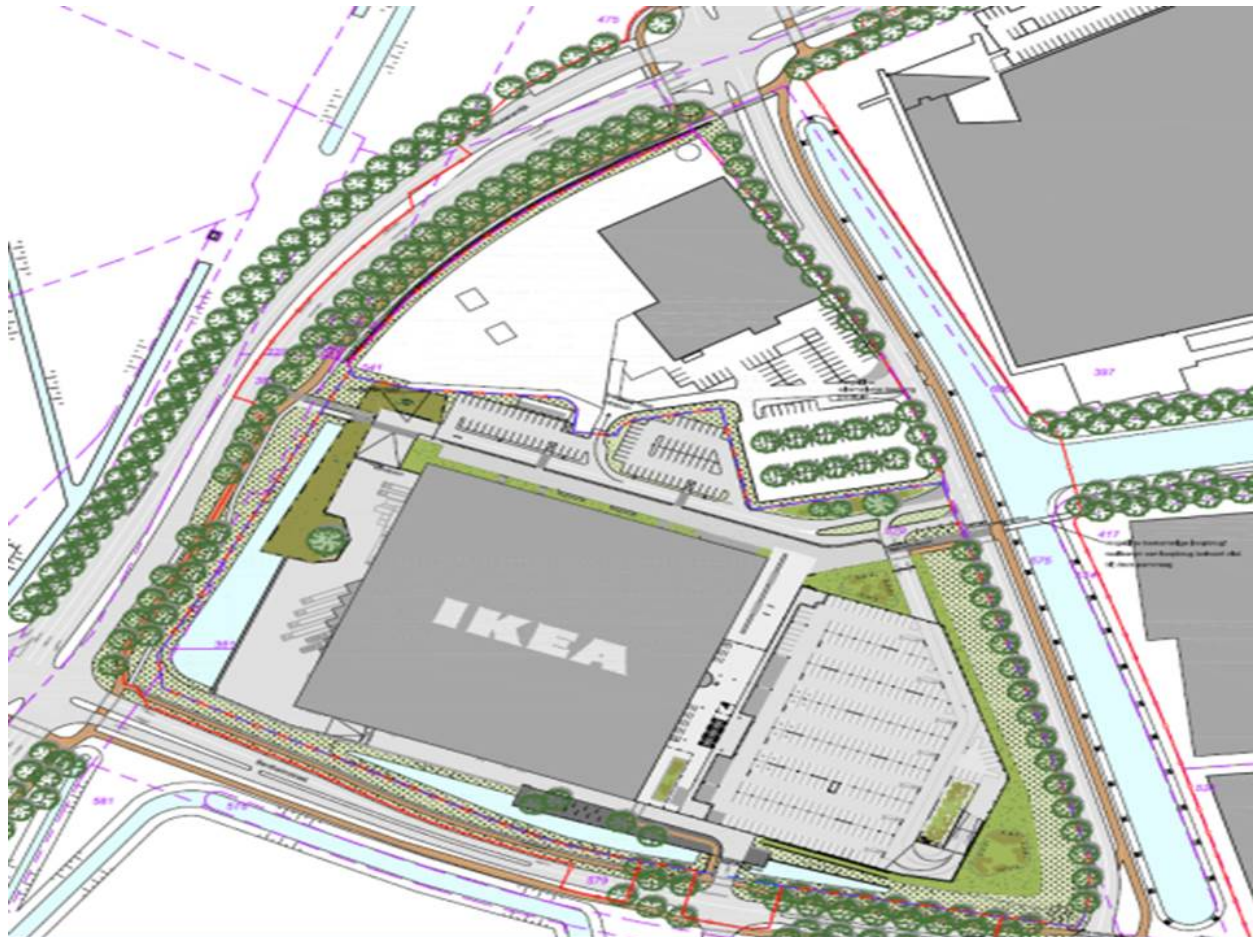
Daarbij is ervan uitgegaan dat gelijktijdig met de bouw van IKEA ook de nieuwe Diepholtstraat vanaf de Nieuwleusenerdijk ter hoogte van de Hermelenweg naar IKEA wordt aangelegd. De Diepholtstraat is inmiddels gerealiseerd. IKEA is vanaf de opening in februari 2015 dus direct ontsloten via deze nieuwe ontsluitingsweg, terwijl de Bentheimstraat voorlopig nog blijft functioneren als ontsluitingsweg voor het zuidelijk deel van Hessenpoort.

Met de geplande verdere uitbreiding van Dynamisch verkeersmanagement (DVM) op het regionale hoofdwegennet in en om Zwolle en de inzet van Incident management bij calamiteiten is aanpassing van de kruising Nieuwleusenerdijk/N340 voor deze relatief korte periode niet noodzakelijk. Op basis van monitoring van de verkeerssituatie kan alsnog besloten worden met beperkte middelen tijdelijke maatregelen te treffen om kapitaalvernietiging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze maatregelen zijn nader uitgewerkt in de memo "afspraken m.b.t. tijdelijke verkeersmaatregelen i.r.t IKEA". Dit memo is als Bijlage 1 Tijdelijke verkeersmaatregelen i.r.t IKEA toegevoegd.

In de nieuwe verkeerssituatie (ca. 2017) is de aansluiting Nieuwleusenerdijk/ Hermelenweg de eerste

kruising waar het autoverkeer zich verdeelt over Hessenpoort.

De Diepholtstraat krijgt naast de ontsluiting van IKEA en Intratuin dan ook een functie voor de ontsluiting van Hessenpoort zuid. De nieuwe ontsluitingstructuur is hieronder weergegeven.



De nieuwe hoofdontsluitingstructuur van Hessenpoort heeft in combinatie met de nieuwe knoop N340/A28/Nieuwleusenerdijk voldoende capaciteit om het verkeer ook tijdens de pieken goed te verwerken. Met deze oplossing en de nieuwe knoop wordt de bereikbaarheid van Hessenpoort van en naar de A28 aanzienlijk verbeterd.

Voor een goede bereikbaarheid van Hessenpoort, IKEA en Intratuin, is de kruising Nieuwleusenerdijk/Hermelenweg met de nieuwe concentrische weg gereconstrueerd en heeft opstelstroken gekregen voor alle rijrichtingen. Hiervoor is de bestaande aansluiting van de Hermelenweg op de Nieuwleusenerdijk enkele meters opgeschoven in westelijke richting. Op de Nieuwleusenerdijk zijn nieuwe linksaf- en rechtsafvakken aangelegd met voldoende opstellengte naar de nieuwe ontsluitingsweg.

Langzaam verkeer

Langs de nieuwe weg is een tweerichtingen-fietspad gerealiseerd. Dit fietspad geeft toegang tot de IKEA en vormt tegelijkertijd het verbindingspad tussen de Bentheimstraat en de Nieuwleusenerdijk. Het fietspad langs de voormalige Bentheimstraat blijft in tact waardoor ook via deze route fietsers Hessenpoort Zuid en IKEA goed en veilig kunnen bereiken.

Veilige fietsroutes is het uitgangspunt. Fietsaansluitingen of fietsoversteekpunten dienen goed afgestemd te worden op kruisend autoverkeer. Er is een veilige, geregelde oversteek bij de verkeerslichten

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

Nieuwleusenerdijk met de nieuwe weg langs IKEA gerealiseerd.

Vanaf de bushalte Nieuwleusenerdijk en de bushalte Bentheimstraat wordt een logische, rechtstreekse voetgangersverbinding naar IKEA aangelegd.

Hulpdiensten

Een file naar IKEA mag de bereikbaarheid van de hulpdiensten niet negatief beïnvloeden.

Vanaf de Nieuwleusenerdijk wordt via het fietspad een aparte, rechtstreekse calamiteitenroute naar de IKEA kavel en de kavel van Intratuin aangelegd.

Parkeren

Er dient voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Wat voldoende is, wordt op basis van het algemene parkeerbeleid van de gemeente Zwolle bepaald tijdens de beoordeling van een bouwplan.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de IKEA- vestiging is afgeweken van de parkeernormen die volgen uit de destijds geldende Bouwverordening.

De parkeernormen uit de Bouwverordening waren gerelateerd aan het bruto vloeroppervlak (bvo) van de desbetreffende detailhandelsfunctie. Het trekken van een relatie tussen het bvo en de hoeveelheid parkeerplaatsen (zoals bepaald in de Bouwverordening) is een methode om de parkeerbehoefte te bepalen in meer standaardsituaties. Deze normen zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW. Bij beproefde concepten zoals die van IKEA, waar vanwege andere vestigingen veel ervaring is met de parkeerbehoefte in relatie tot de bezoekersaantallen, is het nauwkeuriger om de parkeernorm af te leiden van die specifiek bepaalde en onderbouwde behoefte dan aan de hand van de norm van de Bouwverordening.

3.4 Natuur

Natuurbeschermingswet

Voor het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht en voor het Nbw-gebied Kievitsbloemterreinen Zwolle Hasselt geldt dat bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat er geen significante negatieve effecten optreden op de instandhoudingsdoelstellingen door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Aangezien er in het bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen worden, hoeft een toets aan de NB-wet niet plaats te vinden.

Flora en faunawet

In het kader van de omgevingsvergunning voor IKEA heeft onderzoek plaatsgevonden naar flora en fauna. Aangezien er in het bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen worden, hoeft een toets aan de Flora en faunawet niet plaats te vinden.

3.5 Water

Waterstructuur

Als gevolg van de komst van IKEA is de huidige watergang SZ.240.29 deels verlegd. Het minimale benodigde bergende wateroppervlak in deze watergang bedraagt 4.000 m². (zie hiervoor de waterbalansberekening bestemmingsplan Hessenpoort I en II). Hieraan wordt voor het plangebied, met meer dan 5.000 m², ruim voldaan.



Riolering

Vuilwater

In het plangebied is geen rioolstelsel aanwezig. Het vuilwater wordt met behulp van een pompput afgevoerd; voor het terrein van Intratuin is dat het vuilwaterriool in de Nieuwleusenerdijk (put 15349) en voor het terrein van IKEA op het vuilwaterriool in de Bentheimstraat (put 15115). De afvoer van het afvalwater vindt plaats naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) die op Hessenpoort is gebouwd.

Regenwater

Binnen het plangebied geldt dat regenwater van het dak van gebouwen en parkeerterreinen op eigen terrein wordt geborgen / geïnfiltreerd. Voor het terrein van IKEA is een statische berging aangelegd van minimaal 4,5 mm/m² aangesloten verhard oppervlak. Het regenwater loost op de watergangen op het eigen perceel en infiltreert daar in de bodem. Overtollige neerslag (bui die 1 x 100 jaar en 1 x 250 jaar) kan probleemloos afgevoerd worden naar de aanliggende watergang. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Ø 800 mm verbindingsleiding die midden door het plangebied loopt tussen de watergang ten westen van het plangebied aan de Nieuwleusenerdijk en watergang SZ.240.29 die ten oosten van het plangebied ligt.

Om wateroverlast en schade in het bedrijf te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 15 -

30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed om wateroverlast te voorkomen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Waterbeheer

Grenzend aan het plangebied ligt een hoofdwatgang (SZ.240.29) van het Waterschap Groot Salland. De functie van deze watgang moet worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watgangen zoals in de Keur van het Waterschap Groot Salland is beschreven. Met betrekking tot deze watgang gelden de binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland.

Met het Waterschap Groot Salland is de afspraak gemaakt dat het waterschap de watgang en de oevers tot aan de bovenkant insteek talud onderhoudt en de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud van de bermen. Tevens wordt er voldoende rekening gehouden met de plek van het bouwplan op het perceel in relatie tot de obstakelvrije zone. In overleg met het waterschap is de zone 4 meter geworden in plaats van 5 meter

Waterkeringen

Binnen het plangebied bevinden zich geen waterkeringen.

3.6 Voorzieningen

3.6.1 Commercieel

Het plangebied is voor een belangrijk deel in gebruik als detailhandel (woonwarenhuis en tuincentrum)

3.7 Milieu

3.7.1 Geluid

In het kader van de ruimtelijke procedure voor de vestiging van IKEA op het geluidgezoneerde bedrijventerrein Hessenpoort is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de inpasbaarheid van de aangevraagde activiteiten binnen de kaders van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) en binnen de geluidzonering conform de Wet geluidhinder. Hiertoe is de geluidbelasting in de representatieve bedrijfssituatie bepaald op een aantal beoordelingspunten.

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat de aangevraagde activiteiten inpasbaar zijn in de geluidzonering en dat wordt voldaan aan de standaard grenswaarden die gelden op grond van het Activiteitenbesluit, met uitzondering van één referentiepunt. Dit is echter gelegen op het bedrijventerrein zelf, waar zich geen geluidgevoelige objecten bevinden, zodat het Activiteitenbesluit niet vereist dat nadere maatregelen worden genomen.

De vestiging van IKEA is niet getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid omdat IKEA op een geluidgezoneerd bedrijventerrein ligt en daarom alleen wordt getoetst aan de vastgestelde geluidzone. De geluidzone van het industrieterrein past binnen het geluidbeleid van de gemeente en is een uitwerking van het gemeentelijk geluidbeleid. Wanneer IKEA voldoet aan de geluidzone voldoet IKEA daarmee

automatisch aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Het andere gedeelte van het plangebied, waar het tuincentrum is gevestigd, maakt geen deel uit van het geluidgezoneerde bedrijventerrein Hessenpoort. De activiteiten worden getoetst aan de kaders van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

3.7.2 Luchtkwaliteit

In het kader van de ruimtelijke procedure voor de IKEA-vestiging in Zwolle is een onderzoek uitgevoerd naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Daarbij zijn de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) uitgerekend op een groot aantal beoordelingspunten langs de in het onderzoek betrokken wegvakken. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in het rapport "Luchtkwaliteit IKEA te Zwolle" (ref. projectnr 247576, 18 april 2012).

Uit de berekeningen blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties NO₂ (ruim) onder de van kracht zijnde grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ liggen (60 µg/m³ tot 2015 en 40 µg/m³ vanaf 2015). De berekende jaargemiddelde concentraties PM₁₀ liggen (ruim) onder de van kracht zijnde grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³).

Als regel geldt dat bij een jaargemiddelde concentratie PM₁₀ < 32,5 µg/m³ de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (50 µg/m³) niet meer dan 35 keer per jaar wordt overschreden. De berekende jaargemiddelde concentraties liggen op geen van de beoordelingspunten boven de 32,5 µg/m³ liggen en derhalve is het aannemelijk dat de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ niet meer dan 35 keer per jaar wordt overschreden.

Op basis van het luchtkwaliteitonderzoek kan worden geconcludeerd dat op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

De activiteiten in de rest van het plangebied blijven ongewijzigd. Omdat de luchtkwaliteit op de onderzochte punten voldoet aan de normen voor luchtkwaliteit is nader onderzoek voor de reeds aanwezige bedrijven niet uitgevoerd en noodzakelijk.

3.7.3 Bodemkwaliteit

In 1998, 2000 en 2001 zijn in opdracht van de Gemeente Zwolle (perceelsgewijs) drie verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd ten behoeve van de transactie en de ontwikkeling van de locatie van IKEA. De bodemonderzoeken zijn uitgevoerd volgens de richtlijnen van de NEN-5740.

Uit de resultaten van de bodemonderzoeken blijkt dat:

- de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, zink, PAK, EOX, benzeen en minerale olie bevat;
- de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) licht verhoogde gehalten aan minerale olie bevat;
- plaatselijk van 0,5 tot 0,8 m-mv een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie (zwarte fractie) in de grond is aangetroffen;
- het grondwater plaatselijk matig tot sterk verhoogde concentraties aan
- arseen, licht tot matig verhoogde concentraties aan zink en licht verhoogde concentraties aan chroom, cadmium, koper en EOX bevat.

In februari 2012 is in opdracht van de Gemeente Zwolle aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar de omvang van de minerale olieverontreiniging in de grond. Tijdens dit onderzoek werden niet sterk verhoogde, maar slechts licht verhoogde gehalten aan minerale olie teruggevonden. Waarschijnlijk komt dit omdat de grond bij de sloop van de opstallen geroerd is (uitzeven van puin en funderingsresten). Omdat deze grond plaatselijk indicatief als Niet Toepasbaar was gekwalificeerd, is een partijkeuring uitgevoerd op het deel van de locatie waar de verhoogde minerale oliegehalten zijn aangetroffen. Uit de resultaten van de partijkeuring

blijkt dat deze grond als klasse Industrie mag worden gekwalificeerd.

De matig tot sterk verhoogde concentraties aan arseen komen in de omgeving meer voor en zijn vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (ijzeroer). Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid of het milieu te verwachten bij het beoogde gebruik van de locatie. De overige licht tot matig verhoogde waarden in de grond en/of het grondwater zijn dusdanig laag dat ook hier geen risico's voor de volksgezondheid of het milieu zijn te verwachten bij het beoogde gebruik van de locatie.

De partij grond met verhoogde gehalten aan minerale olie is verwijderd

3.7.4 Externe veiligheid

Transport gevaarlijke stoffen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats via het spoor (Zwolle-Meppel) en over de weg (A28, Nieuwleusenerdijk, Kranenburgweg en Hessenweg). Onderzoek naar de externe veiligheid langs transportassen in de gemeente Zwolle (Inventarisatie externe veiligheid langs transportassen in de gemeente Zwolle, 19-05-2004) heeft uitgewezen, dat in de huidige situatie de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico niet worden overschreden. Voor het spoortraject Zwolle-Meppel is de 10⁻⁶- contour voor het plaatsgebonden risico gelegen op 11 meter vanuit het hart van de buitenste spoorbaan. Voor genoemde wegen is er geen 10⁻⁶- contour.

Vanwege de lage bevolkingsdichtheden langs de transportassen in het plangebied is het groepsrisico verwaarloosbaar.

Ook na realisatie van Hessenpoort zullen de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico niet worden overschreden (Inventarisatie externe veiligheid langs transportassen in de gemeente Zwolle, 19-05-2004). Voor het spoortraject Zwolle-Meppel is de 10⁻⁶- contour voor het plaatsgebonden risico gelegen op 14 meter vanuit het hart van de buitenste spoorbaan, een lichte toename ten aanzien van de huidige situatie en autonome ontwikkeling zonder Hessenpoort 2. Voor genoemde wegen is er geen 10⁻⁶- contour. Vanwege de lage bevolkingsdichtheden langs de transportassen op en in de directe omgeving van het bedrijventerrein blijft het groepsrisico verwaarloosbaar.

Hogedruk aardgasleiding

Direct ten westen van het plangebied ligt een gasleiding van de Gasunie. Het betreft een aardgasleiding (40 bar) die onderdeel is van het RTN (regionaal transport net). Ten zuidwesten van het plangebied wordt de aardgasleiding gedeeltelijk verlegd vanwege de aanpassing van de wegenstructuur. Het plangebied ligt in het invloedsgebied.

Door de Gasunie is een risicocontourberekening uitgevoerd. In deze berekening is de IKEA meegenomen in de bevolkingsinventarisatie. Op basis van de berekeningen kan het volgende geconcludeerd worden:

- Plaatsgebonden risico: Zowel voor als na de verlegging is het PR van de gastransportleiding N-570-20 overal kleiner dan de in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gestelde grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar.
- Groepsrisico: Zowel voor als na de verlegging is het GR van de gastransportleiding N-570-20 kleiner dan de 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Op grond van artikel 12, lid 1 van het "Besluit Externe veiligheid Buisleidingen" dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding te worden verantwoord. In het derde lid van het artikel is bepaald dat een uitgebreide verantwoording niet nodig is, indien het groepsrisico of de toename van het groepsrisico bij verwezenlijking van het bestemmingsplan niet hoger is dan een bij regeling van Onze Minister gestelde

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

waarde, welke waarde voor verschillende categorieën van buisleidingen verschillend kan worden vastgesteld. Deze waarde is 0,1 (de Oriëntatiewaarde van het groepsrisico). Uit de QRA die door de Gasunie is opgesteld in opdracht van de gemeente Zwolle is een berekening met en zonder IKEA doorgerekend. Hieruit blijkt dat in beide gevallen het groepsrisico zeer laag (kleiner dan de 0,1 maal de oriëntatiewaarde) is. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan hetgeen is gesteld in artikel 12, lid 3 van het genoemde besluit.

LNG-tank station

De gemeente heeft een beschikking afgegeven voor een LNG-tankstation aan de Kleefstraat 7. Deze inrichting ligt op ca. 610 meter van het plangebied. Uit de QRA ten behoeve van de aanvraag blijkt dat het effectgebied 1% letaal 208 meter is en het effectgebied met een warmtestraling van 3kW/m² op 420 meter ligt. De inrichting is daarmee niet van invloed op het plangebied.

3.7.5 Kabels, leidingen en straalpaden

Het plangebied gebied is gelegen in een militaire laagvliegroute. Deze is in Artikel 14 Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerszone door middel van een dubbelbestemming opgenomen.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 20. 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, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat.

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.**

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 doorgelikt hoeft 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 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak'. Een 'bijbehorend bouwwerk' is een 'uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op het zelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden 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 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.

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 17 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 bestemmingregel opgenomen.

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:

Artikel 9 Leiding - Water

Dubbelbestemmingen 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 10 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 11 Algemene bouwregels;

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie;

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone;

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels;

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels;

Artikel 17 Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

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

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

Artikel 3 Detailhandel

Deze bestemming is opgenomen voor de IKEA-vestiging. De begripsomschrijving van detailhandel is aangepast aan de detailhandelsactiviteiten van IKEA, nl. perifere detailhandel.

Volgens de begripsomschrijving wordt hier het volgende onder verstaan:

detailhandel, welke ruimtelijk minder goed past in een stadscentrum of in woonwijken, waaronder verstaan wordt detailhandel in:

meubels, woninginrichtingsartikelen, stoffering, woningtextielgoederen, keukens met bijbehorende artikelen, sanitair met bijbehorende artikelen alsmede inbouwapparatuur ter verkoop worden aangeboden alsmede benodigdheden en gereedschappen voor de plaatsing, aanleg, reparatie of onderhoud worden aangeboden;

De bouwhoogte van de gebouwen is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage met drie parkeerlagen toegestaan, dit is inclusief het maaiveld parkeren.. Op het dak van de gebouwen zijn windmolens toegestaan met een hoogte van 7 meter, gerekend vanaf de maximale toegestane bouwhoogte van het gebouw. Tenslotte is een navigatiemast toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 40 meter.

In de gebruiksregels is opgenomen dat binnen de bestemming ondergeschikte horeca is toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1400 m².

Artikel 4 Detailhandel - Tuincentrum

Deze bestemming is opgenomen voor het tuincentrum van Intratuin. De begripsomschrijving van tuincentrum is aangepast aan de detailhandelsactiviteiten van Intratuin.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor een klein gedeelte aan de zuidkant van het plangebied. Dit is een

deel van de Bentheimstraat.

Artikel 7 Verkeer - Erftoegangsweg

Deze bestemming is opgenomen voor de (nieuwe) Diepholtstraat. Langs de weg ligt een tweerichtingen-fietspad.

Artikel 8 Water

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

Artikel 9 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 omgevingsvergunningstelsel van toepassing.

.

4.4 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels en Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In deze artikelen 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 het algemene parkeerbeleid.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie

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 luchtvaartverkeerzone

Door het plangebied loopt een laagvliegroute van defensie. Indien de bouwhoogte van de bouwwerken 30 meter of meer bedraagt, zal het college van burgemeester en wethouders 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 15 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 16 Algemene wijzigingsregels

Deze regel maakt het mogelijk de bestemmingen "Detailhandel " en "Detailhandel - Tuincentrum " onder in deze regel omschreven voorwaarden zodanig te wijzigen dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken met erven, wegen en groenvoorzieningen worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken met bijbehorende, erven, wegen en groenvoorzieningen worden aangegeven.

Artikel 17 Algemene procedureregels

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

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het 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 19 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 vaststellingregel van het plan.

4.6 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 20.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter.

In de verleende omgevingsvergunning d.d. 15 oktober 2013 aan IKEA is reeds sprake geweest van kostenverhaal middels grondverkoop.

Ten aanzien van de dekking van reeds gemaakte en nog te maken gemeentelijke kosten kan gesteld worden dat deze kosten vallen binnen de vigerende grondexploitatie Hessenpoort.

Op basis van het bovenstaand wordt het bestemmingsplan geacht economisch uitvoerbaar te zijn en hoeft er voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 6 Overleg

6.1 Uitkomsten overleg

Provinciaal overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is besproken met de provincie en op de hamerlijst stukken van in het provinciaal overleg van 27 januari 2015 geplaatst. Door de provincie is aangegeven dat de geprojecteerde ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid. In het kader van het vooroverleg hoeft het bestemmingsplan niet meer te worden aangeboden

Waterschap

Samenvatting reactie

Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen op het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Brandweer IJsselland

Samenvatting reactie

Er wordt geconstateerd dat in het bestemmingsplan de verleende omgevingsvergunning van IKEA wordt ingepast. Daarnaast was het noodzakelijk het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen. Er zijn geen zaken die relevant zijn voor de (externe) veiligheid. De relevante op dit gebied zijn destijds verwerkt in de omgevingsvergunning van IKEA.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Gemeente Dalfsen

Samenvatting reactie

Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen op het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Ministerie van Defensie

Samenvatting reactie

Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen op het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Gasunie

Samenvatting reactie

Groepsrisico

In paragraaf 3.7.4 (Externe veiligheid) van de toelichting is onvoldoende aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen. Op grond van de artikelen 11 en 12 Bevb bent u hiertoe wettelijk verplicht. Er wordt geadviseerd om hier aandacht aan te besteden.

Reactie gemeente

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar wordt de vergunning die in 2013 is verleend aan IKEA en het bestaand tuincentrum ingepast. Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch inpassen van de hiervoor genoemde omgevingsvergunning. In het kader van de omgevingsvergunning is de Gasunie ook verzocht te reageren.

In de ruimtelijke onderbouwing was de onderstaande tekst ten aanzien van de aardgastransportleiding opgenomen. Deze tekst had de instemming van de Gasunie.

Naar aanleiding van de reactie is overleg geweest of als we deze tekst opnemen in het bestemmingsplan dit voor de Gasunie voldoende zou zijn. Door de Gasunie is per email aangegeven dat dit voor hen voldoende is.

Direct ten westen van het plangebied ligt een gasleiding van de Gasunie. Het betreft een aardgasleiding (40 bar) die onderdeel is van het RTN (regionaal transport net). Ten zuidwesten van het plangebied IKEA wordt de aardgasleiding gedeeltelijk verlegd vanwege de aanpassing van de wegenstructuur. Het plangebied van de IKEA ligt in het invloedsgebied.

Door de Gasunie is een risicocontourberekening uitgevoerd. In deze berekening is de IKEA meegenomen in de bevolkingsinventarisatie. Op basis van de berekeningen kan het volgende geconcludeerd worden:

- Plaatsgebonden risico: Zowel voor als na de verlegging is het PR van de gastransportleiding N-570-20 overal kleiner dan de in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gestelde grenswaarde van 10-6 per jaar.*
- Groepsrisico: Zowel voor als na de verlegging is het GR van de gastransportleiding N-570-20 kleiner dan de 0,1 maal de oriëntatiewaarde.*

Op grond van artikel 12, lid 1 van het "Besluit Externe veiligheid Buisleidingen" dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding te worden verantwoord. In het derde lid van het artikel is bepaald dat een uitgebreide verantwoording niet nodig is, indien het groepsrisico of de toename van het groepsrisico bij verwezenlijking van het bestemmingsplan niet hoger is dan een bij regeling van Onze Minister gestelde waarde, welke waarde voor verschillende categorieën van buisleidingen verschillend kan worden vastgesteld. Deze waarde is 0,1 (de Oriëntatiewaarde van het groepsrisico). Uit de QRA die door de Gasunie is opgesteld in opdracht van de gemeente Zwolle is een berekening met en zonder IKEA doorgerekend. Hieruit blijkt dat in beide gevallen het groepsrisico zeer laag (kleiner dan de 0,1 maal de oriëntatiewaarde) is. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan hetgeen is gesteld in artikel 12, lid 3 van het genoemde besluit.

Rijkswaterstaat

Samenvatting reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

Bijlage 1 Tijdelijke verkeersmaatregelen i.r.t IKEA

Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing IKEA op HessenpoortExpertisecentrum
Omgevingsadvies

Telefoon (038) 498 27 65

Van Willem Bosch
Datum 22 mei 2013
Onderwerp afspraken m.b.t. tijdelijke verkeersmaatregelen
i.r.t. IKEA

Op het moment dat IKEA op Hessenpoort haar deuren opent is de nieuwe knoop N340/A28/Nieuwleusenerdijk nog niet gereed.

Het gaat naar verwachting om de periode 2015 – 2018, waarbij onderscheid gemaakt moet worden naar de periode 2015-2016 waarin de huidige infrastructuur nog intact is en de nieuwe ontsluitingsweg naar IKEA gereed en in gebruik is en de periode 2016-2018 waarin de aanleg van de nieuwe knoop plaatsvindt, de Bentheimstraat wordt afgesloten en andere tijdelijke verkeersmaatregelen zullen worden getroffen i.v.m. de aanleg van de knoop.

In 2015-2016 ligt de verantwoordelijkheid voor de te realiseren verkeersmaatregelen bij de Gemeente Zwolle en IKEA. Tijdens de aanleg van de knoop ligt de primaire verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van de verkeersmaatregelen bij de Provincie Overijssel.

Het is op dit moment nog onduidelijk hoe de aanleg van de knoop zal worden uitgevoerd. Het overleg hierover met de Provincie Overijssel zal waarschijnlijk worden opgestart zodra de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak heeft gedaan over de beroepen die zijn ingediend tegen het vastgestelde PIP N340.

Goudappel Coffeng heeft in opdracht van de Gemeente Zwolle en IKEA vervolgonderzoek gedaan naar de gevolgen van de extra verkeersintensiteiten in 2015. Uit dit vervolgonderzoek en eerdere onderzoeken blijkt dat de verkeerstoename als gevolg van IKEA (en v.d. Valk) ook in het geval van een extra groei van ruim 10% van de verkeersintensiteit op de kruisingen Kranenburgweg/Ordelseweg en Nieuwleusenerdijk/nieuwe ontsluitingsweg IKEA geen capaciteitsproblemen oplevert. Voor de kruising Hessenweg/Nieuwleusenerdijk/A28 blijkt uit het vervolgonderzoek dat een vrije rechtsaffer van de Nieuwleusenerdijk naar de A28 (Ri 1) tijdens de spitsuren noodzakelijk kan zijn om voldoende capaciteit te hebben. Gelet op de huidige ervaringen, de korte gebruikperiode en de beperkte rechtsafstroom (inclusief de toename als gevolg van de Van der Valk en IKEA) willen wij dus graag afwachten in hoeverre zich op deze kruising afwikkelingsproblemen gaan voordoen. Datzelfde geldt ook voor de robuustheidstoets met nog eens 14% extra verkeer op deze kruising tijdens de spits waardoor een tweede linksaffer vanaf de Kranenburgweg richting A28(Ri 9) noodzakelijk zou zijn. Ook hier betreft het een kleine verkeersstroom die bovendien niet aan IKEA gerelateerd is.

Om de verkeersafwikkeling vanaf de opening van IKEA tijdens de spitsuren te monitoren moeten camera('s) op deze kruising word(en) geplaatst.

Deze camera('s) word(t)(en) gekoppeld aan het verkeersmanagementsysteem van Rijkswaterstaat (verkeerscentrale Wolfheze) en eventueel ook aan de centrale van de politie in Hanzeland.

Datum

22 mei 2013

Op basis van de eventuele capaciteitsproblemen die zich mogelijk voordoen bepalen de drie wegbeheerders (rijk, provincie en gemeente) in overleg welke aanvullende tijdelijke verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn.

Het gaat dan om de inzet van:

- 1 Dynamisch verkeersmanagement op de A28 en de N340 als zich problemen op de A28 en/of deze kruising zouden voordoen (actie verkeerscentrale RWS);
- 2 Verkeersregelaars op de kruispunten van en naar IKEA waar de verkeersafwikkeling zou stagneren (actie IKEA op basis van een opdracht van de Regionale Verkeersmanager);
- 3 Extra parkeerplaatsen op het eigen terrein van IKEA en bij bedrijven in de omgeving indien zich een tekort aan parkeercapaciteit op eigen terrein van IKEA voordoet (actie IKEA);
- 4 Aanleg tijdelijk extra opstelvak rechtsaf Nieuwleusenerdijk/oprit A28 (actie Gemeente Zwolle)

Ad 1

De inzet van dynamisch verkeersmanagement start zodra zich capaciteitsproblemen op de A28 incl. de af- en oprit zouden voordoen die het gevolg zijn van overbelasting of een calamiteit op deze kruising.

Ad 2

Verkeersregelaars worden tijdens de piekuren ingezet zodra de capaciteitsproblemen zich regelmatig zouden voordoen, te weten één of meerdere keren per maand. En in ieder geval op piekdagen van IKEA-bezoek (2^e paasdag e.d.). Als blijkt dat ook op die dagen zich geen capaciteitsproblemen voordoen vervalt deze inzet.

Ad 3

Het gebruik van extra parkeerplaatsen bij bedrijven in de omgeving van de IKEA-store is noodzakelijk zodra de bezettingsgraad van alle parkeerplaatsen (incl. tijdelijke) op eigen terrein van IKEA de 95% overschrijdt. Verkeersregelaars verwijzen de bezoekers door naar deze extra parkeerplaatsen volgens van te voren door IKEA in overleg met de Gemeente Zwolle opgestelde scenario's.

Ad 4

De aanleg van een tijdelijk opstelvak (rechtsaf Nieuwleusenerdijk/oprit A28) wordt noodzakelijk zodra de capaciteitsproblemen op deze kruising zich regelmatig zouden voordoen (meerdere keren per maand) en de eerdere verkeersmaatregelen (1 en 2) volgens de wegbeheerders onvoldoende soelaas bieden.

Wanneer is sprake van een problematisch capaciteittekort?

Om te spreken van een problematisch capaciteittekort dient te worden voldaan aan vier omstandigheden:

- a. op de Nieuwleusenerdijk, voor het kruispunt met de Hessenweg, is van noord naar zuid sprake van zodanige congestie dat het verkeer op de Nieuwleusenerdijk bij de VRI met de Hermelenweg niet kan afrijden door confrontatie met de staart van de wachtrij voor de VRI Hessenweg (blokkering kruispunt), en

Datum

22 mei 2013

- b. op de Nieuwleusenerdijk, van oost naar west, is tussen de Ravensburgstraat en de Hessenweg sprake van een gemiddelde verliestijd (=extra rijtijd ten opzichte van ongehinderd doorrijden) van zes minuten of meer, en
- c. het congestieprobleem (a) én verliestijdprobleem (b) doen zich gelijktijdig voor gedurende tenminste een half uur tijdens de avondspits op twee of meer werkdagen per week.
- d. het verkeer op de afrit A28 nr 21/Ommen linksafslaand kan niet afrijden door confrontatie met de staart van de wachtrij op de Nieuwleusenerdijk en de Diepholtstraat tot het terrein van IKEA;

Hoe wordt een problematisch capaciteittekortesignaleerd?

Met behulp van de eerder genoemde camera's kan worden geobserveerd of sprake is van dusdanige congestie op de Nieuwleusenerdijk dat sprake is van blokkering van het kruispunt met de Hermelenweg (a).

Indien de blokkering van het kruispunt met de Hermelenweg langer dan een half uur duurt en op twee of meer werkdagen per week wordt waargenomen (c), is gedurende vijf aaneengesloten werkdagen een vervolgonderzoek nodig om de verliestijden (b) te bepalen. Dit vervolgonderzoek bestaat eruit dat kort na de rotonde Ravensburgstraat en ter hoogte van de stopstreep bij de VRI Hessenweg de kentekens van het passerende autoverkeer worden genoteerd inclusief exacte tijdregistratie (secondenniveau). Voor de kentekens die op beide meetpunten worden waargenomen, kan zo de exacte rijtijd worden bepaald; vergelijking met de rijtijd in een ongehinderde situatie resulteert vervolgens in de verliestijd. Als bij het kentekenonderzoek tevens het bij IKEA vertrekkende verkeer wordt geregistreerd, ontstaat eveneens een beeld van de bijdrage die IKEA levert aan het eventuele capaciteittekort.

Met behulp van eerder genoemde camera's en de camera's van Rijkswaterstaat op de A28 kan worden geobserveerd of sprake is van congestie op de afrit van de A28 nr 21 als gevolg van de verkeersstroom naar IKEA. Indien de wachtrij op de afrit niet kan afrijden als gevolg van de onder d beschreven omstandigheid is direct sprake van een problematisch capaciteittekort en moeten de tijdelijke verkeersmaatregelen genoemd onder 1, 2 en zonodig 3 onmiddellijk worden ingezet.

Wanneer starten met monitoren?

Het nu reeds aanwezige verkeer en de eventuele autonome verkeersgroei zijn dominant in het verkeersbeeld. Bij IKEA vertrekken tijdens het avondspitsuur slechts in beperkte mate bezoekers (naar verwachting 111 motorvoertuigen per uur). Het is daarom belangrijk dat de monitoring start in de 0-situatie, als IKEA nog niet in gebruik is genomen. Omdat intensiteiten door het jaar heen schommelen, wordt voorgesteld om het monitoren te starten een half jaar voor de opening van IKEA.

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP14025-0004 van de gemeente Zwolle;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.6 bebouwingspercentage:

indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:

de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;

indien het percentage een perceel betreft:

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een perceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het perceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;

1.7 bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.8 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder zijn begrepen grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel en een tuincentrum ;

1.20 één bestemmingsvlak vormend:

twee bestemmingsvlakken, welke ter plaatse van de aanduiding 'relatie' door de aangegeven relatie met elkaar verbonden zijn en daardoor aangemerkt worden als één bestemmingsvlak;

1.21 één perceel vormend:

twee percelen, welke ter plaatse van de aanduiding 'relatie' door de aangegeven relatie met elkaar verbonden zijn en daardoor aangemerkt worden als één perceel;

1.22 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.23 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct gelegen is bij een hoofdgebouw;

1.24 erftoegangsweg:

een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer niet meer primair is en waar aandacht kan worden gegeven aan snelheidsreducerende maatregelen;

1.25 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.26 gebiedsontsluitingsweg:

een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer primair is en welke dient voor de ontsluiting van een gebied;

1.27 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein, een spoorweg of een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.29 geluidsgevoelige functies:

ruimten binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor een zodanig gebruik zijn bestemd, alsmede een keuken van een woning met een vloeroppervlakte van niet minder dan 11 m² en andere geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.30 geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.31 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.32 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.33 hogere grenswaarde:

een maximum waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.34 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.35 horeca:

de bedrijfssector gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie en het verstrekken van nachtverblijf, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', discotheek, feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.36 horecabedrijf:

een bedrijf, waar ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken worden verstrekt, zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en waarin nachtverblijf wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', discotheek, feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.37 kantoor:

een ruimte of complex van ruimten, welke dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder is begrepen congres- en vergaderaccommodatie;

1.38 kantoorgebouw:

een gebouw, dat dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder is begrepen congres- en vergaderaccommodatie;

1.39 kwetsbaar object:

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.40 meubels:

goederen bestemd voor het inrichten van woningen en/of andere ruimten, waar personen plegen te verblijven, zoals tafels, stoelen, banken, kasten en bedden met uitzondering van tapijt;

1.41 naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw:

de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw, waar de hoofdtoegang van het hoofdgebouw is gelegen;

1.42 naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak:

de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak, waar de hoofdtoegang van het op dat bouwvlak gelegen hoofdgebouw is gelegen;

1.43 normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden;

1.44 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen voor langzaam verkeer;

1.45 openbare nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval;

1.46 opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.47 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.48 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.49 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.50 perifere detailhandel:

detailhandel, welke ruimtelijk minder goed past in een stadscentrum of in woonwijken, waaronder verstaan wordt detailhandel in:

meubels, woninginrichtingsartikelen, stoffering, woningtextielgoederen, keukens met bijbehorende artikelen, sanitair met bijbehorende artikelen alsmede inbouwapparatuur ter verkoop worden aangeboden alsmede benodigdheden en gereedschappen voor de plaatsing, aanleg, reparatie of onderhoud worden aangeboden;

1.51 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.52 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.53 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit gevormd door de evenwichtige samenhang tussen (openbare) ruimte en gebouwde elementen;

1.54 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden;

onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan:

een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.55 sociale veiligheid:

de mogelijkheid om zich in een omgeving te kunnen bevinden zonder bedreigd te worden of het gevoel te hebben persoonlijk lastig te worden gevallen;

1.56 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen of diensten, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, waarbij onder een standplaats niet worden verstaan vaste plaatsen op jaarmarkten of markten, vaste plaatsen op evenementen en vaste plaatsen op snuffelmarkten;

1.57 stroomweg:

een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer primair is en welke geschikt is voor snelle verplaatsingen over grotere afstanden;

1.58 terugliggende bouwlaag:

gedeelte van een gebouw in de vorm van een bouwlaag voorzien van een plat dak en/ of een kap en waarvan het straatgerichte voorgevelvlak een afstand van ten minste 1 meter heeft ten opzichte van het daarmee corresponderende straatgerichte voorgevelvlak van de lager gelegen bouwlaag;

1.59 tuincentrum:

Een bedrijf dat binnen een ruimte of op een terrein, al dan niet overdekt, planten en een volledig assortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt alsmede daarmee rechtsreeks samenhangende artikelen en/of diensten. Tuinartikelen zijn artikelen die dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van en het verblijf in tuinen.

Onder volledig assortiment wordt inbegrepen:

- a. basisassortiment: direct voor de aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen benodigde artikelen;
- b. randassortiment: indirect voor de aanleg, inrichting en onderhoud van huis en tuin en benodigde artikelen, alsmede aquariumdieren, dierenbenodigdheden en –voeding, decoratie en woonaccessoires binnenshuis, tuin- en waxkleding, buitenspeelgoed, 'buitenkoken' en accessoires, streekproducten als appels, peren, honing e.d.;
- c. gelegenheidsassortiment en ambulante verkoop: artikelen ten behoeve van bepaalde festiviteiten, zoals bijvoorbeeld Pasen en Kerstmis;
- d. artikelen die niet direct tot het specifieke assortiment van de betreffende branche of soort winkel behoren tot een maximum van 500 m².

1.60 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.61 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.62 voorkeursgrenswaarde:

de maximum waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.63 windturbine:

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding;

1.64 winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

1.65 woninginrichtingsartikelen:

goederen, geen meubels zijnde, bestemd voor het stofferen en/of verfraaien van woningen en/of andere ruimten, waar personen plegen te verblijven, zoals tapijten en andere vloerbedekking, gordijnen en woningtextiel;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de hoogte van een windturbine:

vanaf de maximum bouwhoogte van een gebouw tot aan de as van de windmolen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de horizontale bouwdiepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten buitenwerks en loodrecht vanaf de naar de weg toegekeerde gevel;

2.8 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.9 de afstand tot de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw:

van enig punt van een bouwwerk tot de naar de weg toegekeerde gevel van dat gebouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
- b. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woning niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. perifere detailhandel;
- b. gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage"; met daaraan ondergeschikt:

- c. horeca;
- d. kantoren;
- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. infrastructurele voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water;

met de daarbij behorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder windturbines, vlaggenmasten en één attentiemast.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding ' maximum bouwhoogte (m), mag de bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte mag worden overschreden ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als liftkokers, trappenhuisen en luchtbehandelingskasten mits:
 - 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 1000 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,2 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een parkeergarage worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;

- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-attentiemast' is één attentiemast toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 40 meter;
- d. de bouwhoogte van een windturbine op het dak van een gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. een goede milieusituatie;
 - f. de bescherming van de groenstructuur;
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 2. De nadere eisen genoemd in het eerste lid mogen niet in strijd zijn met de ruimtelijke richtlijnen, uit het "Programma van Eisen IKEA" die als Bijlage 1 van de regels is opgenomen, voor zover die ruimtelijke richtlijnen, zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Onder ruimtelijke richtlijnen als bedoeld in de vorige volzin wordt onder meer, doch niet uitsluitend de bouwhoogte en de situering van de bebouwing begrepen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

3.4.2 Voorwaarden

De in artikel 3.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de parkeergelegenheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van horeca met uitzondering van het gebruik van

ondergeschikte horeca ten behoeve van het gebruik als detailhandel met een gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van meer dan 1400 m²;

- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een het gebruik seksinrichting;
- c. het gebruik van de gronden voor daar voorkomende bestemming(en) zonder de aanleg en instandhouding van de groen- en waterstructuur, zoals opgenomen op de terreininrichtingstekening, welke als Bijlage 2 bij deze regels is opgenomen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde :

- a. in artikel 3.5 onder a om een grotere gezamenlijke bruto vloeroppervlakte voor horeca toe te staan;
- b. in artikel 3.5 onder c om af te wijken van de groen-en waterstructuur.

3.6.2 Voorwaarden

De in artikel 3.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de parkeergelegenheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Detailhandel - Tuincentrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een tuincentrum;
- b. gebouwen ten behoeve van een tuincentrum;

met daaraan ondergeschikt:

- c. horeca;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag de bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. de bescherming van de groenstructuur;

- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

4.4.2 Voorwaarden

De in artikel 4.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de parkeergelegenheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca met uitzondering van het gebruik van ondergeschikte horeca ten behoeve van het gebruik als tuincentrum;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water;

met daaraan ondergeschikt:

- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. sport;
- g. recreatief medegebruik in de vorm van dagrecreatie
- h. educatief gebruik;
- i. nutstuinen;
- j. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. openbare nutsvoorzieningen;
- m. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- n. bebouwing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

Voor het bouwen van andere gebouwen dan tunnels gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen;
- b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;

met een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer met 2 rijbanen elk met 1 tot 2 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken

met daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;

met de daarbij behorende:

- j. bebouwing.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

Voor het bouwen van andere gebouwen dan tunnels gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Verkeer' wijzigen in die zin dat

Artikel 7 Verkeer - Erftoegangsweg

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Erftoegangsweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;

met een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied;

met daaraan ondergeschikt:

- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. sport;
- h. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. infrastructurele voorzieningen;
- l. water;

met de daarbij behorende:

- m. bebouwing.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

Voor het bouwen van andere gebouwen dan tunnels gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. scheepvaart;

met daaraan ondergeschikt:

- e. oeeververbindingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bebouwing, waaronder bruggen en dammen met duikers.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen met uitzondering van tunnels geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een brug mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als dam zonder duiker;
- b. het gebruik voor woonschepenligplaatsen behalve ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- c. het gebruik voor woonschepenligplaatsen voor een groter aantal ligplaatsen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonschepenligplaatsen' aangegeven aantal;
- d. het gebruik van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Leiding - Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het ondergrondse transport van water door een hoofdwaterleiding;
met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water'.

9.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' worden gebouwd.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

9.3.2 Voorwaarden

De in artikel 9.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse waterleiding;
- b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
- c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de ondergrondse waterleiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
- b. de permanente opslag van goederen.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 *Verboden werkzaamheden*

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of verwijderen van bomen of andere beplantingen, welke diep wortelen;
- b. het afgraven of ophogen van gronden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van een gesloten verharding.

9.5.2 *Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 9.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn in verband met het beheer van de gronden ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

9.5.3 *Voorwaarden*

De in artikel 9.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse waterleiding;
- b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
- c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Parkeren

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.
- b. De onder a bedoelde ruimten voor het parkeren van personenauto's moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's.

11.2 Laden of lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen mag onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende ruimte voor het laden of lossen van goederen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 11.1 en 11.2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in artikel 11.1 en 11.2 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Parkeren

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag het gebruik van een gebouw of van een onbebouwd terrein uitsluitend worden gewijzigd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.
- b. De onder a bedoelde ruimten voor het parkeren van personenauto's moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's.

12.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen mag dit onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels uitsluitend worden gewijzigd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende ruimte voor het laden of lossen van goederen.

12.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 12.1 en 12.2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in artikel 12.1 en 12.2 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels geluidzone - industrie

13.1 Aanduidingsomschrijving

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het industrieterrein Hessenpoort, omdat op dit industrieterrein geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan.
- b. Voor zover de grens van de aanduiding 'geluidzone - industrie' niet samenvalt met de plangrens mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Hessenpoort buiten deze grens en buiten het industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone

14.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor militaire zaken in de vorm van een militaire laagvliegroute, waar in afwijking van de algemene minimum vlieghoogte van 300 meter door militaire vliegtuigen mag worden gevlogen op een hoogte van minimaal 75 meter boven obstakels met een navigatietolerantie van 1853 meter aan weerszijden van de as van de route.

14.2 Bouwregels

De bouwhoogte van bouwwerken, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemmingen, mag onverminderd het bepaalde in deze bestemmingen niet meer bedragen dan 40 meter met uitzondering van hoogspanningsmasten die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan aanwezig zijn en hoger zijn dan 40 meter. Voor deze masten geldt de bestaande hoogte als maximum.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.2 voor de bouw van hoogspanningsmasten, die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet aanwezig zijn, mits:

1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 65 meter;
2. uit een beoordeling van het Ministerie van Defensie is gebleken dat hiertegen uit het oogpunt van vliegveiligheid geen bezwaar bestaat.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Algemene afwijking van het algemeen geldende gebruiksverbod van artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

15.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan in dit plan of in een wijzigingsplan of uitwerkingsplan afgeweken worden van:

- a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
- b. de bestemmingsregels om toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, om toe te staan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder d en e om toe te staan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuisen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- h. de bestemmingsregels ten behoeve van het innemen of hebben van een standplaats, tenzij:
 1. de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
 2. als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt;
- i. de bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:
 1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
 2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
 3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

aanwezig is.

15.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 15.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Detailhandel - Tuincentrum' wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken met bijbehorende erven, wegen en groenvoorzieningen worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken met bijbehorende erven, wegen en groenvoorzieningen in het plan worden aangegeven, mits:

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het stedenbouwkundig beeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de parkeergelegenheid;
 - 5. de sociale veiligheid;
 - 6. de milieusituatie;
 - 7. de groenstructuur;
 - 8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 17 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

- a. Het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken wordt langs elektronische weg gedurende 2 weken ter inzage gelegd op de website van de gemeente Zwolle, waarbij de stukken door een ieder kunnen worden geraadpleegd en voor een ieder beschikbaar worden gesteld.
- b. De verbeelding op papier van het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken ligt eveneens gedurende de zelfde onder a genoemde periode in het informatiecentrum in het stadskantoor van de gemeente Zwolle voor een ieder ter inzage.
- c. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van tevoren langs elektronische weg bekend op de website van de gemeente Zwolle.
- d. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging eveneens van tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen die in de gemeente verspreid worden.
- e. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen.
- f. Gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders langs elektronische weg of schriftelijk hun zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp van het besluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 18.1.1 met maximaal 10%.

18.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 18.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 Voortzetting strijdig gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 18.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 18.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 18.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

18.2.5 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht worden afgeweken.

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

Artikel 19 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in de vergadering

van nummer

drs. H.J. Meijer, voorzitter,
BIJLAGEN BIJ DE REGELS

drs. A.B.M. ten Have, griffier,

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

Bijlage 1 Programma van Eisen IKEA



inpassing

Zwolle

Programma van Eisen IKEA Hessenpoort

Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2012

Programma van Eisen IKEA Hessenpoort

Gemeente Zwolle, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2012



Afslag IKEA ter plaatse van rijksweg A28

Inhoud

Inleiding	6
Doel	6
Beleid	8
Gebiedsbeschrijving	12
Structuur en uitstraling Hessenpoort	12
Ruimtelijke Richtlijnen	18
Bouwprogramma	18
Stedenbouwkundige inpassing	18
Beeldkwaliteit	23
Beeldkwaliteit gebouw	24
Beeldkwaliteit terreininrichting	27
Verkeer, bereikbaarheid	30
Capaciteit wegennet	32
Verkeer	33
Parkeren	35
Waterstructuur	36
Groenstructuur en ecologie	38
Openbare ruimte	39
Uitvoerbaarheid	40
Waterhuishouding/waterberging	40
Riolering en hemelwater	41
Inrichting van de openbare ruimte	42
Milieuaspecten	44
Duurzaamheidsaspecten	46

Inleiding

Eind 2007 heeft het college besloten om de vestiging van IKEA op Hessenpoort te faciliteren. In 2009 is het door de gemeente opgestelde Programma van Eisen voor de ontwikkeling van de kavel vastgesteld in de raad. Er zijn twee belangrijke redenen geweest voor het actualiseren van het Programma van Eisen uit 2009:

- Inmiddels heeft IKEA besloten om te gaan werken met een aangepast winkelconcept, een Pilotproject, waarbij onder andere het winkeldeel compacter wordt, de looproutes binnen het winkelgedeelte flexibeler worden en het gebouwde parkeren naast in plaats van onder het winkelvolumen zal worden gesitueerd;
- Daarnaast heeft het ontwerp Provinciaal Inpassingsplan N340 ter inzage gelegen. In dit plan is een nieuwe aansluiting van de N340 met de A28 opgenomen. Deze nieuwe aansluiting heeft invloed op de ontsluitingsroute naar IKEA.

Het nieuwe Programma van Eisen 2012 volgt op hoofdlijnen het Programma van Eisen uit 2009, maar is op punten waarbij dat nodig was geactualiseerd en bijgesteld.

Het Programma van Eisen uit 2009 komt te vervallen.

Het voornemen is dat IKEA in 2014 haar deuren opent.

Doel

Om de uitgangspunten voor de ontwikkeling van IKEA op Hessenpoort in beeld te krijgen worden in deze rapportage de eisen en wensen op een rij gezet die een rol spelen bij de totstandkoming van de nieuwe IKEA-vestiging.

Eisen zijn concrete voorwaarden waaraan voldaan moet worden. De eisen zijn dus 'hard'. Als hieraan niet voldaan wordt is het plan niet acceptabel.

Daarnaast worden wensen geformuleerd. Als tegemoet gekomen wordt aan deze wensen draagt dit bij aan de kwaliteit van het plan. Deze wensen zijn geen harde, maar wel wenselijke voorwaarden voor de planontwikkeling.

In dit Programma van Eisen worden de eisen en wensen voor wat betreft positionering, grootte van het gebouw, beeldkwaliteit van het gebouw en van de terreininrichting, verkeer en parkeren, aanpassing van de omliggende infrastructuur, water, groen, milieu en duurzaamheid beschreven.

Het bouwplan, de inrichting van de kavel en de ontsluiting voor de vestiging van IKEA op Hessenpoort worden door de gemeente aan dit Programma van Eisen getoetst.



Ligging in Zwolle

Beleid

In een aantal algemene gemeentelijke beleidsnota's worden uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd welke van toepassing zijn op deze IKEA-vestiging, op deze locatie en in deze omgeving.

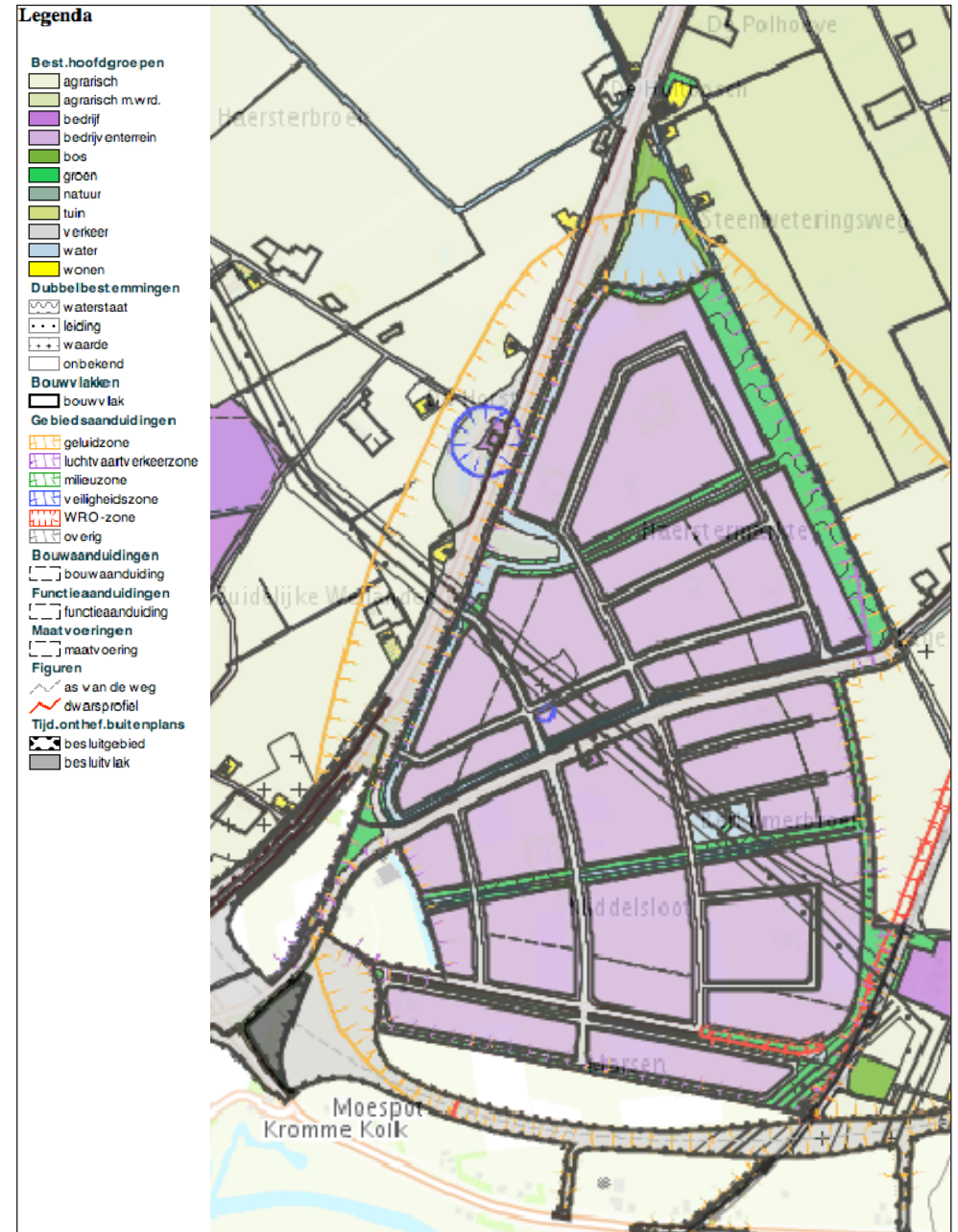
Hieronder volgt een opsomming van de relevante beleidsnota's:

- **Bestemmingsplan:**
De huidige bestemming van de kavel valt binnen het vigerend bestemmingsplan Hessenpoort 2. Het heeft hierin de bestemming 'bedrijventerrein', 'water' en 'groen'. De vestiging van IKEA is binnen deze bestemming niet mogelijk. IKEA zal op deze locatie op basis van een POV/Omgevingsvergunning worden gerealiseerd. In een later stadium zal dit in een bestemmingsplan worden omgezet;
- **Voorontwerp bestemmingsplan Hessenpoort 1 en 2:**
Dit is een recent opgesteld bestemmingsplan voor geheel Hessenpoort (exclusief de kavels IKEA, Intratuin).
Bij het nieuwe bestemmingsplan voor Hessenpoort is ook een beeldkwaliteitplan opgesteld. Omdat IKEA daar buiten valt is voor IKEA een aparte beeldkwaliteitparagraaf geschreven die leidend zal zijn bij de bouwplanontwikkeling, terreininrichting en ontsluiting. Dit zal worden opgenomen in de Ruimtelijke Onderbouwing van de POV en zal later in het op te stellen bestemmingsplan worden opgenomen. Deze specifieke beeldkwaliteitparagraaf geldt boven de algemene Welstandsnota 2004 voor "Bedrijventerreinen" (12);
- **PIP N340:**
Het provinciaal inpassingsplan N340/N48 regelt de aanleg van de nieuwe N340/N48 inclusief de knooppunten van deze weg met de A28 en de N36, waaronder ook knooppunt A28/N340;
- Mobiliteitsvisie oktober 2008;
- De bouwverordening;
- Beleidsvisie Duurzaam Bouwen (januari 2007);
- Kadernota detailhandel 2012-2020;
- Gebiedsgerichte externe veiligheidsbeleid (2009).



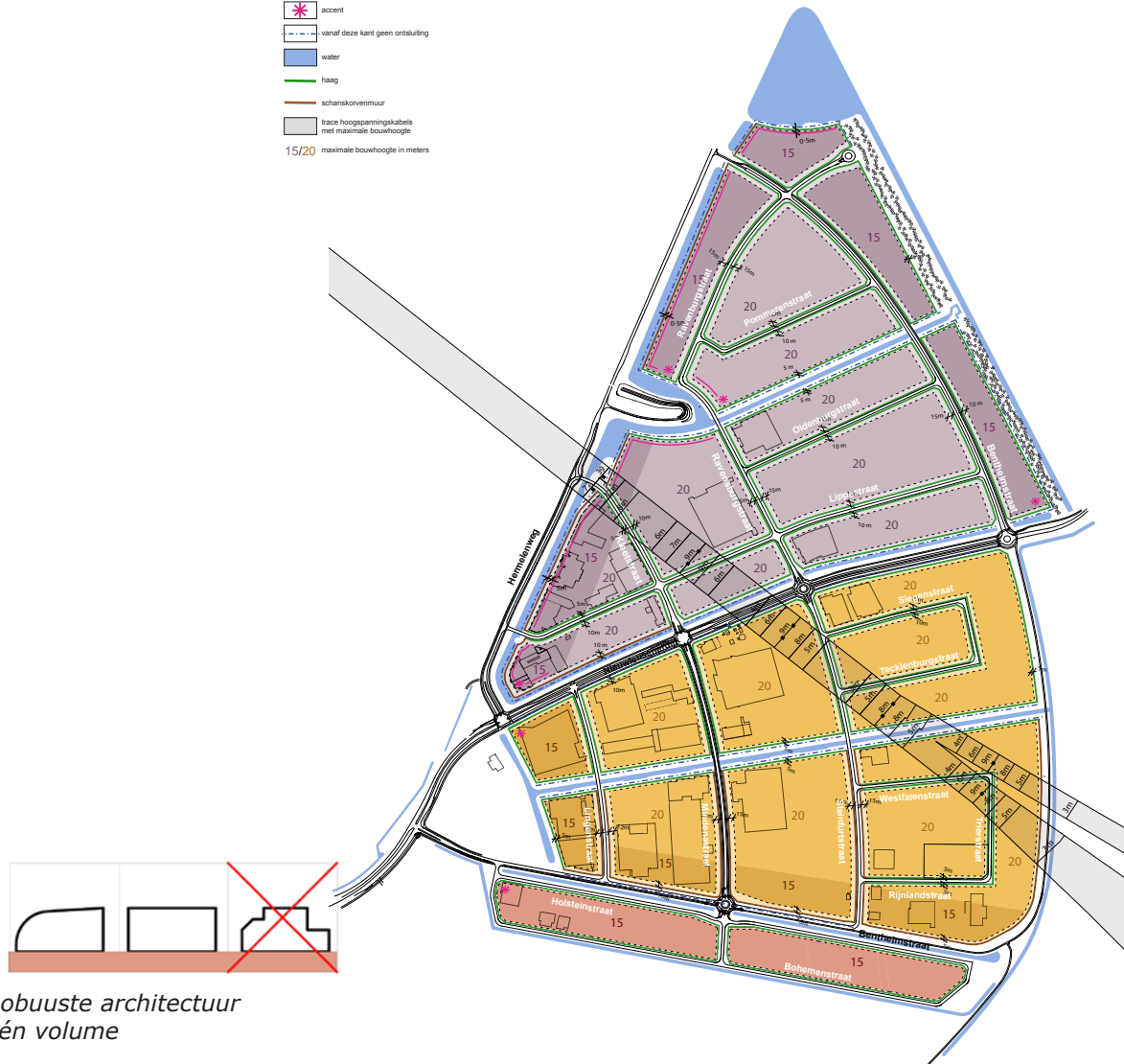
Huidige bestemmingsplan Hessenpoort 2. Detail bestemmingsplankaart. Huidige bestemming kavel IKEA: horeca doeleinden hotel, cafe restaurant, groenvoorziening en water.

PvE IKEA op Hessenpoort



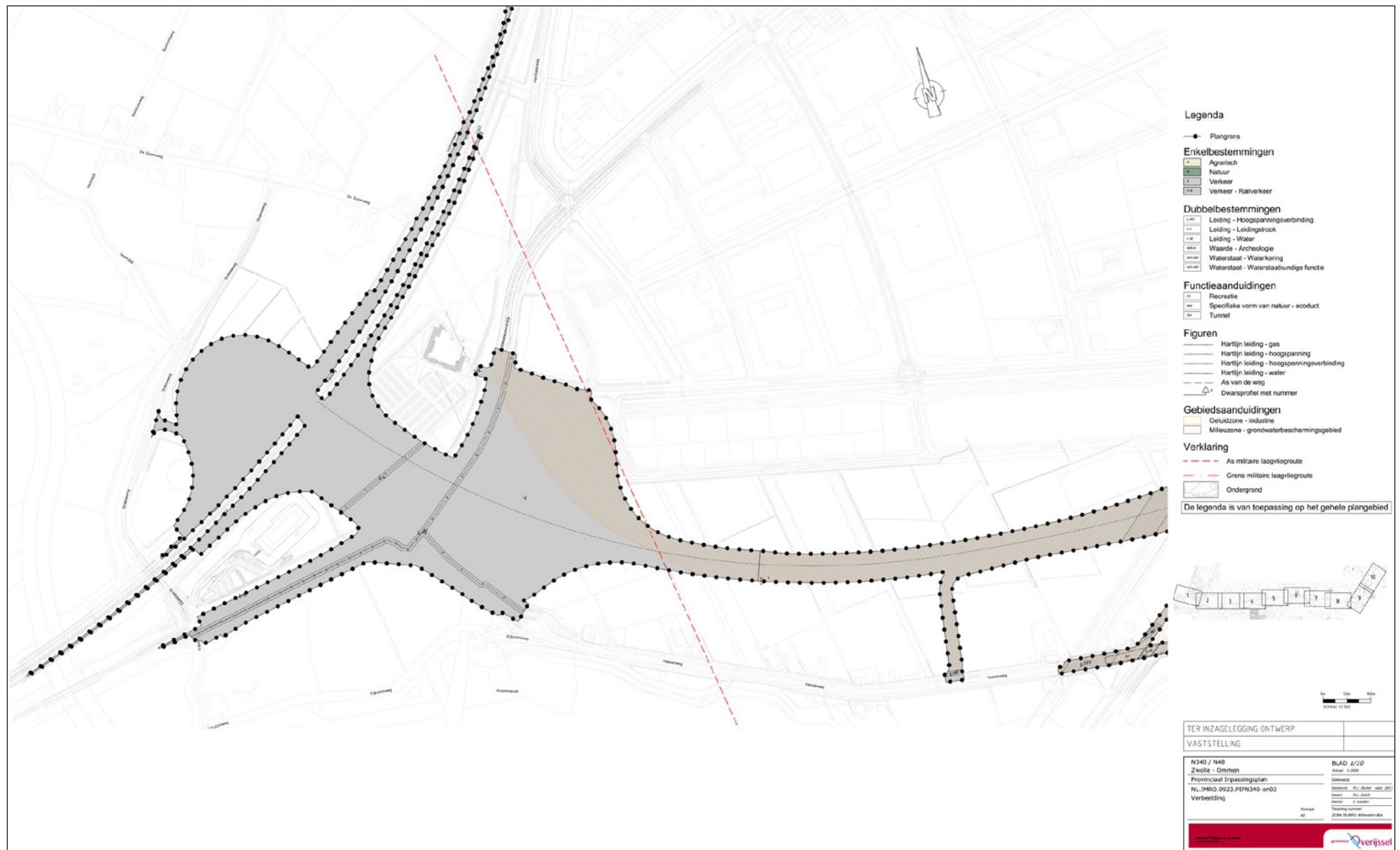
Bestemmingsplankaart Voorontwerp bestemmingsplan Hessenpoort 1 en 2. IKEA valt hier buiten. Er wordt een apart bestemmingsplan voor IKEA gemaakt

- LEGENDA
- Hessenpoort zuid
 - Hessenpoort midden
 - Hessenpoort noord
 - bouwvlak
 - minimale rooilijn
 - zichtlocatie
 - accent
 - vanaf deze kant geen ontsluiting
 - water
 - haag
 - schanskorvenmuur
 - trace hoogspanningskabels met maximale bouwhoogte
 - 15/20 maximale bouwhoogte in meters



Robuuste architectuur
één volume

Randvoorwaardenkaart uit het Beeldkwaliteitplan Hessenpoort. IKEA valt hier buiten. Er wordt een aparte beeldkwaliteitparagraaf voor IKEA gemaakt



Het provinciaal inpassingsplan N340/N48. Provincie Overijssel.

GEBIEDSBESCHRIJVING

IKEA zal zich op Hessenpoort gaan vestigen. Hessenpoort ligt aan de noordoostzijde van Zwolle, juist ten zuiden van de rijksweg A28, bij afslag Hessenpoort, Ommen, Dalfsen, Hardenberg. Hessenpoort is in principe bedoeld voor grootschalige distributiebedrijven, productiebedrijven, groothandel en transportbedrijven. Hessenpoort ligt -anders dan de rest van Zwolle- aan de oostkant van de Overijsselse Vecht, op circa 5 kilometer afstand van de binnenstad (zie afbeelding pagina 7).

De IKEA-vestiging komt nabij de rijksweg op- en afrit, op de kavel waar de radiale lijnen van Hessenpoort bij elkaar komen, op de hoek Nieuwleusenerdijk – Bentheimstraat (zie luchtfoto pagina 13). De IKEA komt daarmee op een belangrijke, structurele plek binnen Hessenpoort te liggen.

Op dit moment wordt de grond voor de IKEA nog gebruikt als weiland. Op de kavel staat een monumentale eik.

Naast IKEA is aan de noordzijde het tuincentrum Intratuin gesitueerd en aan de oostzijde een concentrische waterpartij. Bij Intratuin is een parkeerterrein aanwezig en een toegangsweg vanaf de Bentheimstraat die momenteel over de toekomstige IKEA kavel loopt, met bijbehorende kabels en leidingen (zie kaart pagina 15).

Tegenover de IKEA-vestiging, aan de overzijde van de Nieuwleusenerdijk, komt een nieuw hotel Van der Valk, dat momenteel in aanbouw is.

Structuur en uitstraling Hessenpoort

De structuur van Hessenpoort bestaat uit een aantal, ten opzichte van elkaar uitwaaiende, radiale lijnen, die ter plaatse van de rijkswegop- en afrit bij elkaar komen.

De Nieuwleusenerdijk vormt daarbij de centrale as, die als een soort ruggengraat in de structuur verankerd ligt. De noordelijke lijn wordt gevormd door de Hermelenweg, die evenwijdig en vlak naast de rijksweg A28 loopt. De zuidelijke lijnen worden gevormd door de Bentheimstraat/Holsteinstraat/Bohemenstraat (zie tekening pagina 14).

De radiale, uitwaaiende lijnen worden verbonden door concentrisch lopende straten; de Hermelenweg, de Lingenstraat, de Kleefstraat/Mindenstraat, de Ravensburgstraat/Steinfurtstraat, de Marktweg en de Bentheimstraat.



Luchtfoto Hessenpoort

GEBIEDSBESCHRIJVING

Het bedrijventerrein Hessenpoort kent een hoogwaardige uitstraling. Dit geldt zowel voor de bedrijfsbebouwing, de inrichting van de kavels als voor de inrichting openbare ruimte. Groen en water spelen een belangrijke rol als het gaat om de uitstraling.

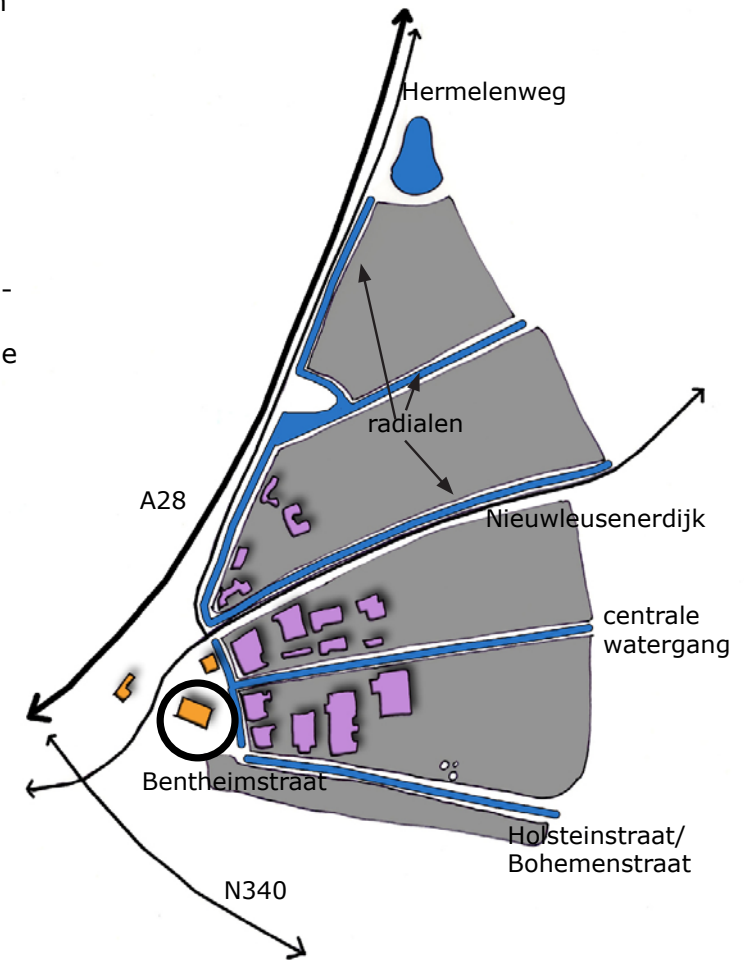
De keuze voor robuust maar sober vormgegeven bedrijfsgebouwen in combinatie met specifiek vormgegeven erfafscheidingen (schanskorven) en ruime wegprofielen, zorgen voor samenhang en gevoel voor ruimte. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Belangrijke dragers van de hoofdstructuur van Hessenpoort worden gevormd door de watergangen die veelal de wegen volgen. De watergangen hebben tevens een functie voor de waterberging. Langs de centrale watergang, die zich bevindt tussen de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat, loopt een wandelpad.

Langs de wegen, fietspaden en watergangen zijn bomen geplant.

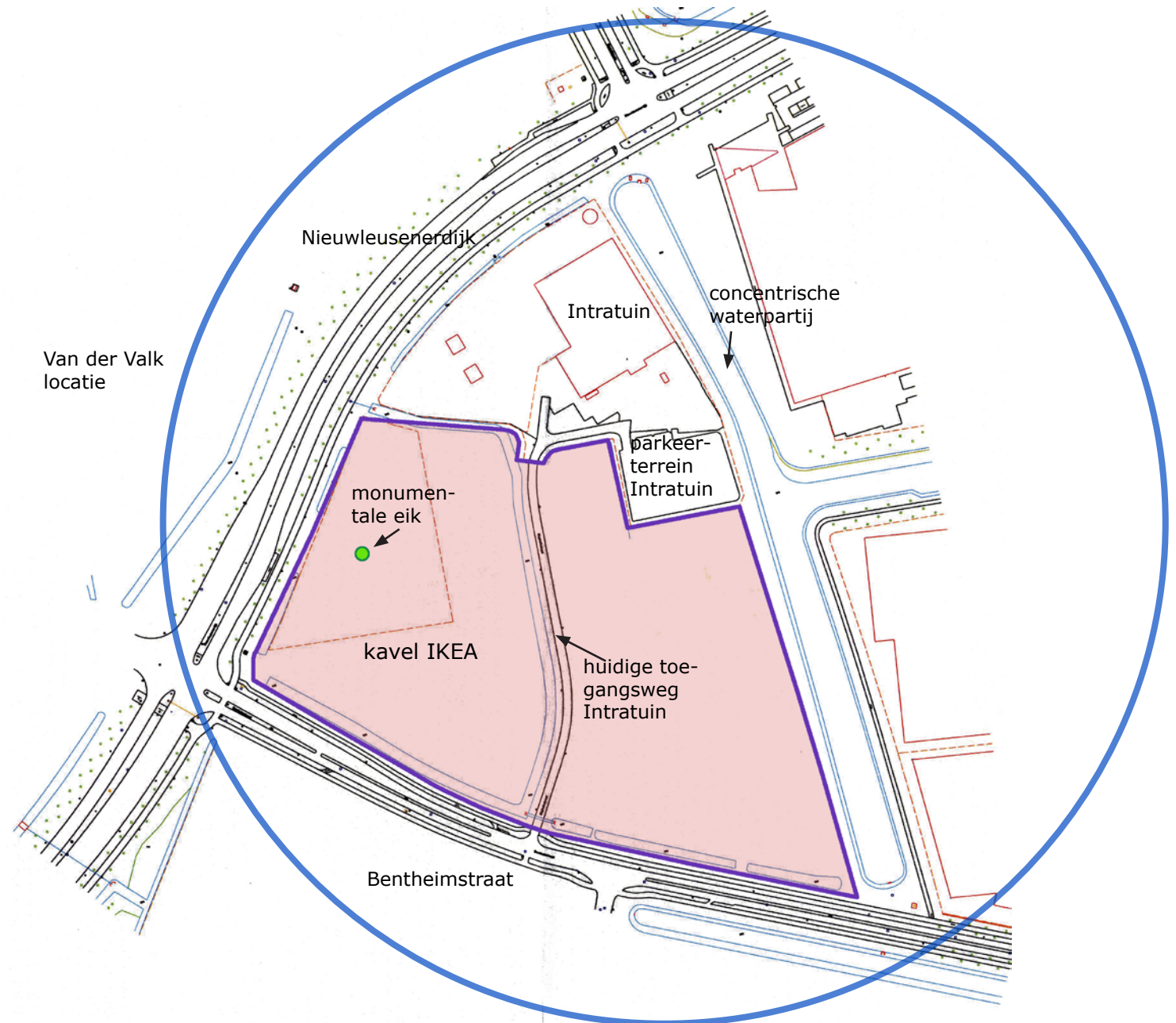
De ruime, doorlopende profielen zorgen voor binding en samenhang in het gebied.

De vestiging van IKEA heeft niet tot gevolg gehad dat de ruimtelijke structuur van Hessenpoort wordt aangetast. Wel wordt de beëindiging van de zuidwestelijke hoek van Hessenpoort vormgegeven door de bebouwing van IKEA en de inrichting van het gehele complex.



Hoofdstructuur Hessenpoort

-  kavel IKEA
-  aangrenzend gebied



Kavel IKEA, huidige situatie met kavel (maart 2012)

GEBIEDSBESCHRIJVING



Kavel IKEA, met links de monumentale eik

Centraal gelegen radiale watergang



Wandelpad en dubbele bomenrij naast het radiale watergang



Kenmerkend voor Hessenpoort: Groen, water en robuuste bedrijfsbebouwing

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke richtlijnen benoemd die een rol spelen bij de vestiging van IKEA op Hessenpoort. Het gaat daarbij om eisen en wensen op het gebied van de stedenbouwkundige inpassing, de beeldkwaliteit van het gebouw en van de terreininrichting, de verkeersstructuur, de water- en groenstructuur, de inrichting van de kavel en de openbare ruimte.

Dit hoofdstuk wordt gevolgd door een hoofdstuk dat betrekking heeft op de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Hierin zijn eisen en wensen opgenomen die betrekking hebben op de waterhuishouding, riolering en hemelwaterafvoer, de milieuaspecten en de duurzaamheidsaspecten.

De beeldkwaliteitseisen en wensen betreffende het gebouw en de inrichting van de kavel worden in een apart hoofdstuk benoemd.

Bouwprogramma

De IKEA-vestiging die op Hessenpoort gaat komen heeft qua winkelgedeelte (dit is exclusief het parkeergarage deel) een BVO van minimaal ca. 28.000 m² en maximaal ca. 33.400 m². Het BVO van de Parkeergarage bedraagt minimaal ca. 30.000 m² en maximaal ca. 52.000 m².

De footprint van het gebouw (oppervlak winkeldeel IKEA + gebouwd parkeerdeel IKEA) bedraagt maximaal 27.000 m² (zie pagina 20 en 21).

Stedenbouwkundige inpassing

De kavels van IKEA, Intratuin en Van der Valk, allen gelegen aan de Nieuwleusenerdijk, vormen het entreegebied van het bedrijventerrein. Kenmerkend voor Hessenpoort is de radiaalstructuur. De radiaalstructuur komt bijeen bij de entree van Hessenpoort, ter plaatse van het IKEA-complex (zie afbeelding pagina 19). Ondanks dat IKEA op de kop van Hessenpoort wordt gesitueerd en een grote omvang heeft, is een aanpassing van de bestaande ruimtelijke structuur van Hessenpoort niet nodig geweest. In plaats van het samenkomen van de radiale lijnen in één compacte waterpartij, het oorspronkelijk idee, wordt de beëindiging nu vormgegeven met de realisatie van het IKEA-complex en de direct aansluitende omgeving. Hierbij krijgt de inrichting van het buitengebied van IKEA, als beëindiging van de radiale watergang een cruciale rol. Het IKEA-complex zal zich in de groen- en waterstructuur en bebouwingsstructuur van Hessenpoort moeten voegen. Om een goede inpassing te bewerkstelligen is er tussen de kavels Intratuin/IKEA en de al bestaande bedrijven op Hessenpoort (Stork – Air, Transferro en Ferm) een vrije zone van ca. 40 meter aangehouden voor waterberging, ontsluiting en groenstructuur. Aan deze



*kavels IKEA, Intratuin:
kop van Hessenpoort*

*concentrische waterpartij en
nieuw in te passen ontsluiting:
nieuwe concentrische weg
(40m zone)*

*radiaalstructuur
bedrijventerrein
Hessenpoort*

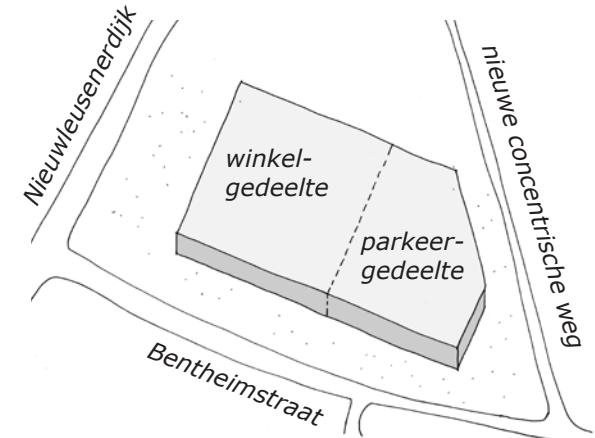
IKEA complex als beëindiging radiale structuur Hessenpoort

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

zijde van IKEA komt een nieuwe ontsluitingsweg, de 'nieuwe concentrische weg', tussen de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat in het verlengde van de Hermelenweg. Deze weg zal de kavels van de IKEA en Intratuin ontsluiten en zal gaan dienen als verbinderoute naar Hessenpoort-zuid.

Eisen

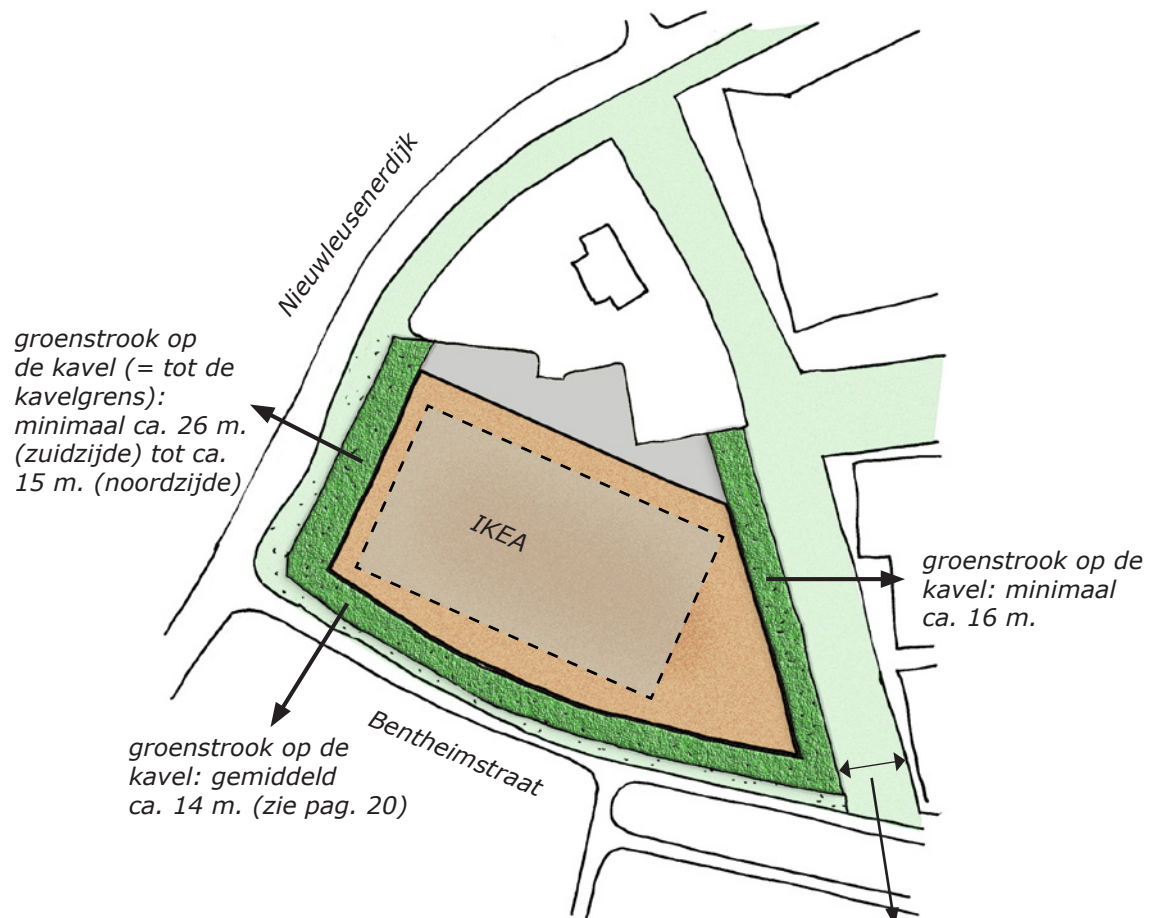
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- Winkeldeel en gebouwd parkeerdeel van IKEA vormen één samenhangende bouw-massa, bij voorkeur één volume (zie schematische tekening hiernaast);
- De bouwmassa van het winkeldeel van IKEA wordt aan de zijde van de Nieuwleusenerdijk en aan de zijde van de Bentheimstraat gepositioneerd (zichtzijde vanaf de rijksweg A28 en vanaf de entree tot Hessenpoort). Het gebouw is georiënteerd op deze zijden. Dat wil zeggen dat de gevels aan deze kanten een uitstraling richting de omgeving hebben en qua afmeting overtuigende raamopeningen. (zie schematische tekening oriëntatie pagina 21)
- Het gebouwde parkeergedeelte wordt daar achter gepositioneerd, aan de zijde Bentheimstraat / nieuwe concentrische ontsluitingsroute;
- Binnen de kavel; langs de Nieuwleusenerdijk, Bentheimstraat en langs de nieuwe concentrische weg aan de oostzijde van de kavel moet een brede groen/waterstrook worden aangelegd in aansluiting op de doorlopende groen/waterstroken van Hessenpoort. Het vlak waarbinnen gebouwd of verhard mag worden ligt achter deze groen/waterstroken. De rand van dit vlak vormt de bebouwingsgrens. De breedte van de groen/waterstroken, d.w.z. de breedte vanaf de gebouw- of verhardingsgrens tot de kavelgrens, zijn (zie schematische tekeningen groene rand pagina 21 en 20):
 - Aan de zijde van de Nieuwleusenerdijk: minimaal ca. 26 m. (zuidzijde) tot ca. 15 m. (noordzijde);
 - Aan de oostzijde van de kavel: minimaal ca. 16 m.
 - Aan de zijde van de Bentheimstraat: gemiddeld ca. 14 m.
 Dit is een gemiddelde: vanwege het niet in een rechte lijn lopen van de Bentheimstraat ter plaatse van het IKEA complex zal, wanneer de bebouwing wel in een rechte lijn loopt, de afstand van gebouw tot de Bentheimstraat variabel zijn: groter in het midden, kleiner bij de hoekpunten van het gebouw. Daarom geldt bij de gewenste gemiddelde breedte van ca. 14 m: Ter plaatse van de hoekpunten (zuidwest hoek en zuidoost-hoek) mag een deel van de (evt. verdiept aangelegde) verharding wel binnen de groene rand vallen en mag een zeer klein deel van het gebouw binnen de groene rand vallen (bij de uiterste punt maximaal 3,5 m. van de bebouwing);



winkelgedeelte en parkeergedeelte vormen samen één samenhangende bouwmassa

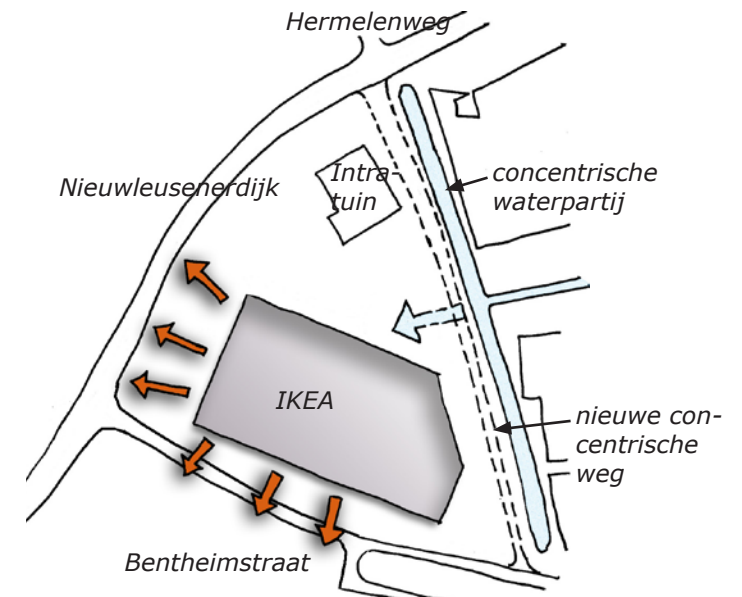


Toegestane overschreiding groene rand t.p.v. hoekpunten i.v.m. kromming Bentheimstraat

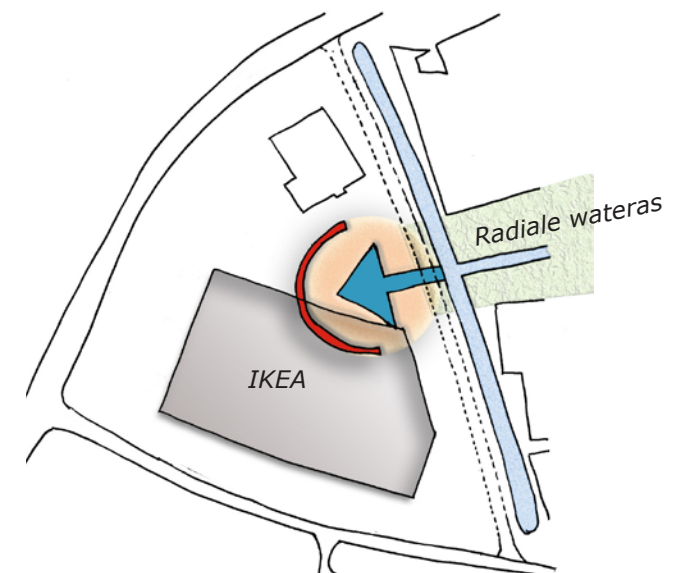


-  Groene rand: specifiek bestemd voor inrichting met groen en water
-  Bebouwingsvlak: vlak waarbinnen de footprint van het gebouw moet vallen
-  Voorbeeld footprint van het gebouw: valt binnen het bebouwingsvlak
-  Terreininrichting (groen/water, verharding)

Bebouwingsvlak IKEA en groene rand aan de zichtzijdes van de Kavel



Oriëntatie op de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat



Beëindiging radiale wateras en groenstrook

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Eisen, vervolg

- Het maximale bebouwingsoppervlak = de footprint van het gebouw (oppervlak winkeldeel IKEA + gebouwd parkeerdeel IKEA) valt binnen het bebouwingsvlak en bedraagt maximaal 27.000 m² (zie schematische tekening groene rand pagina 21);
- Ondergeschikte bouwdelen mogen aan de zijde van de Nieuwleusenerdijk en aan de zijde Bentheimstraat door de bebouwingslijn van de gevel heen schieten. De overkragingen en uitbouwen mogen maximaal 5 m bedragen;
- De bebouwingshoogte bedraagt maximaal 20 meter. Dit is de maximale bouwhoogte die in het vastgestelde PvE 2009 was opgenomen.
- Ondergeschikte bouwdelen (technische ruimtes e.d.) kunnen hoger zijn, tot maximaal 5 meter boven de maximale bouwhoogte, maar deze moeten wel integraal met het gebouwonwerp worden meegenomen;
- Aan de noordzijde van de kavel moet een logische overgang naar het terrein van Intratuin worden gemaakt. Hierbij spelen onder andere de ontsluiting naar Intratuin, brandweer voorschriften en het situeren van een calamiteitenroute (ook voor intratuin) een rol;
- Aan de oostzijde van de IKEA kavel bevindt zich een langgerekte, brede, radiale wateras met groenstrook en voetpad. Het verlengde van deze groenstrook/wateras komt uit bij de noordoosthoek van het IKEA-complex. Deze radiale water-as dient op een overtuigende manier opgevangen te worden in het IKEA complex. Bij de beëindiging van deze wateras en groenstrook speelt inrichting met groen (bomen) een rol (zie schematische tekening beëindiging radiale wateras pagina 21).

Beeldkwaliteit

Hessenpoort heeft zijn kwaliteit te danken aan de hoge eisen die zijn gesteld aan de beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen, de invulling van de kavels en de inrichting van de openbare ruimte. Om de kwaliteit van Hessenpoort als geheel en de samenhang met IKEA te garanderen is het van belang om randvoorwaarden ten aanzien van de beeldkwaliteit voor IKEA op te stellen die aansluiten bij de kwalitatieve uitstraling van Hessenpoort, en deze versterken.

Voor Hessenpoort is recentelijk een beeldkwaliteitplan opgesteld, gekoppeld aan het nieuwe bestemmingsplan. De zone Van der Valk/IKEA/Intaratuin vallen hier buiten. Voor het IKEA complex is een apart beeldkwaliteit hoofdstuk opgesteld vanwege de bijzondere functie en de bijzondere positie die IKEA binnen Hessenpoort gaat innemen. Dit beeldkwaliteit hoofdstuk zal als toetsingskader voor de welstand dienen. Dit houdt in dat zowel het gebouwonwerp als het ontwerp van de inrichting van de kavel als integraal geheel worden beoordeeld.

Meerdere uitgangspunten voor het IKEA complex sluiten qua beeldkwaliteit aan op het beeldkwaliteitplan Hessenpoort; zoals het niet bouwen in de randen, het toepassen van robuuste architectuur, en het gebouw vormgeven als één volume. Op een aantal punten wijkt het echter af en gelden andere of aanvullende eisen. Dit omdat het hier een specifieke functie en een specifieke locatie betreft met een specifieke ligging binnen Hessenpoort.

De IKEA vormt samen met de Van der Valk en de Intratuinvestiging de entreezone van Hessenpoort. IKEA/Van der Valk/Intratuin liggen allen aan de Nieuwleusenerdijk, de centrale ruggengraat van Hessenpoort. Continuïteit langs de Nieuwleusenerdijk en een kwalitatief hoogwaardig entreegebied Hessenpoort zijn uitgangspunten de beeldkwaliteit. Door de specifieke ligging van de kavel en het aan meerdere zijden grenzen van de kavel aan belangrijke wegen en structuurdragers van Hessenpoort, maken dat nagenoeg alle zijden van de IKEA-locatie en het IKEA-gebouw belangrijke zichtzijden zijn. Dit is de reden waarom er extra belang wordt gehecht aan passende beeldkwaliteiteisen voor het gebouw en de inrichting van de kavel.

Kenmerkend voor Hessenpoort is de ruim opgezette groen- en waterstructuur. Dit vormt dan ook de reden dat er veel aandacht aan de inrichting van het complex, en met name aan de randen van het complex, zal worden besteed. De randen van het complex dienen onbebouwd te blijven (zie ook bij stedenbouwkundige inpassing in het hoofdstuk ruimtelijke richtlijnen). De randen van het complex moeten met groen of water worden ingericht om de ruime opzet en de continuïteit van de structuur van Hessenpoort te accentueren.

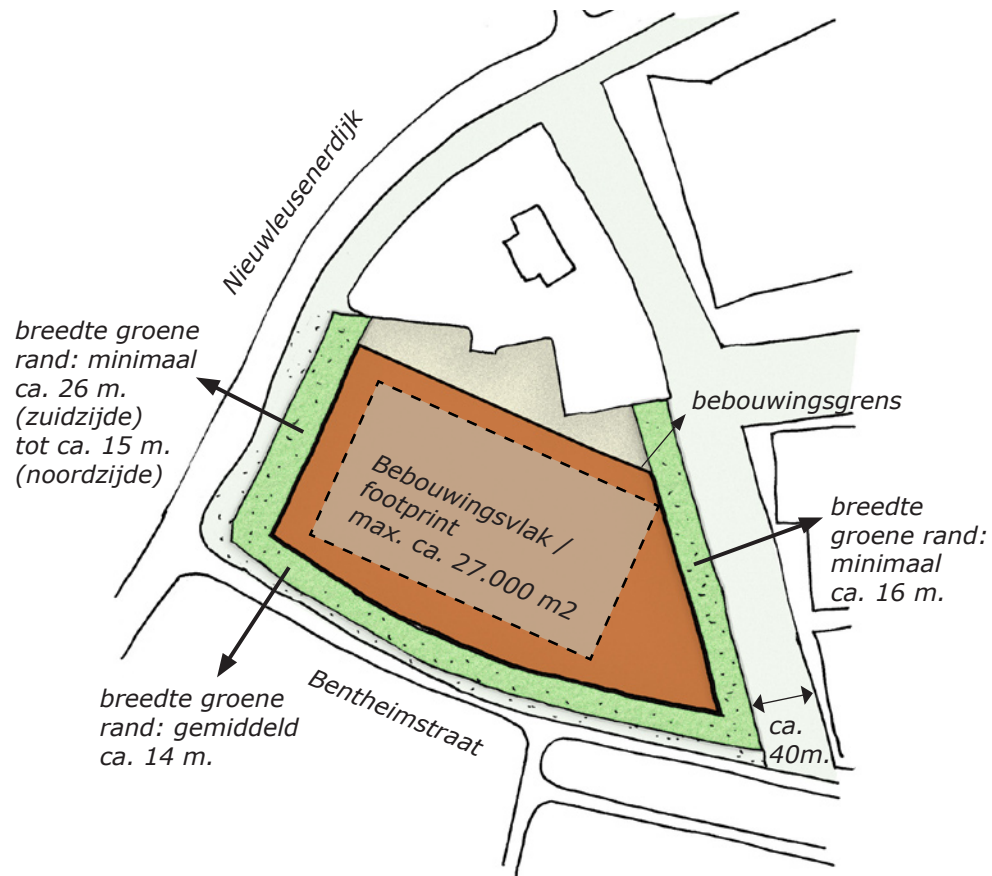
RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Beeldkwaliteit gebouw

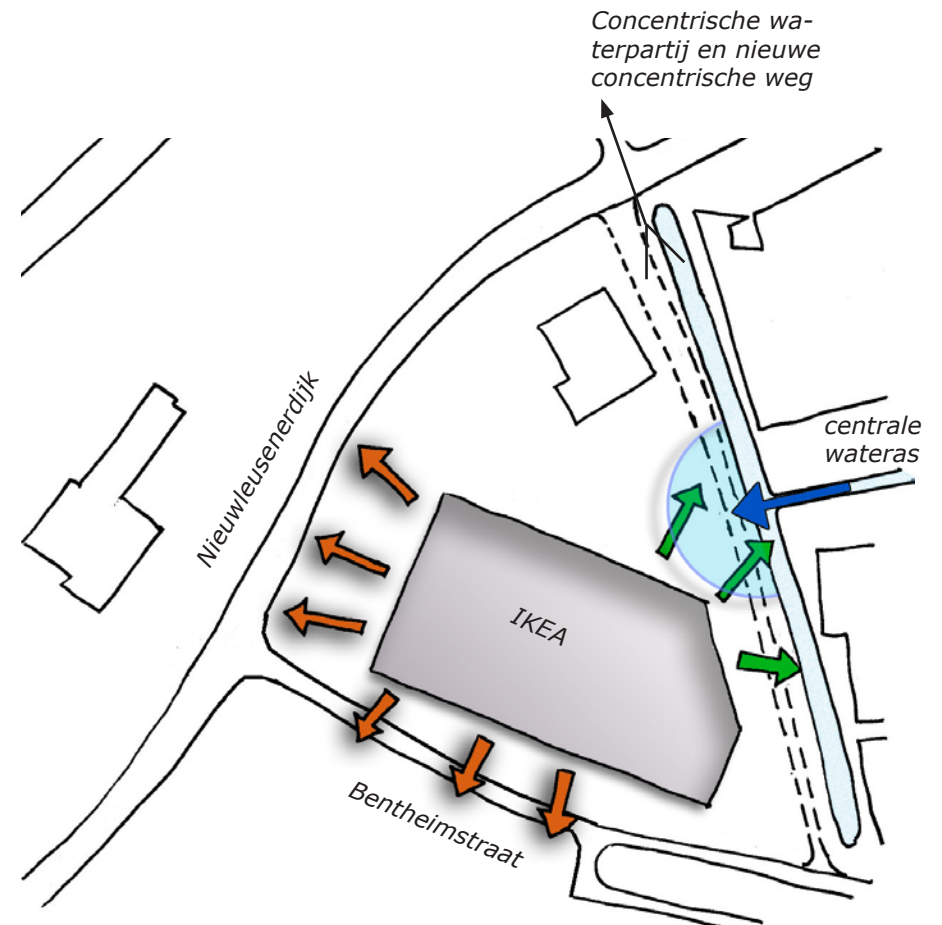
Uitgangspunt van het IKEA-concept bestaat uit een blauw gebouw met gele accenten (letters / entree). De beeldkwaliteitseisen die in dit hoofdstuk gesteld worden accepteren deze kleurstelling als passend binnen dit complex en de ruime, groene verkaveling van Hessenpoort, waarbij wel kritische eisen worden gesteld aan de positionering van het gebouw, met ruime groen/waterzones rondom het gebouw, en oriëntatie van de gevels op de omgeving. Grote raampartijen dienen uitstraling aan de beeldbepalende gevels te geven en de relatie met de omgeving te bewerkstelligen.

Eisen

- Het gebouwde deel van IKEA moet vallen binnen de bebouwingsgrenzen (zie ook bij paragraaf stedenbouwkundige inpassing, pagina 20). Deze eis is opgesteld om brede groen/blauwe zones langs de randen van de kavel te garanderen;
- De vorm van het gebouw van IKEA dient eenvoudig van opzet te zijn, met een 'robuuste' vorm passend bij de rustige vormgeving van de bebouwing op het bedrijventerrein Hessenpoort;
- De representatieve gevels bevinden zich aan de westzijde en aan de zuidzijde van het gebouw; aan de zijde van de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat;
- Aan deze zijden dienen op een overtuigende wijze gevelopeningen te worden ingepast (zoals grote gevelopeningen ter plaatse van het restaurant, het 'glasshouse' of overige gevelopeningen). De gevelopeningen dienen uitstraling aan deze gevels te geven en te zorgen voor een relatie tussen het gebouw en de omgeving. De representatieve west- en zuidgevel zijn georiënteerd op de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat;
- De compositie en de grootte van de gevelopeningen is nauwkeurig gecomponeerd en de gevelopeningen of raampartijen zijn van zodanige omvang dat zij daadwerkelijk uitstraling kunnen geven aan de beeldbepalende gevelvlakken;
- Winkeldeel en parkeerdeel van de IKEA-vestiging vormen samen één geheel; één gebouwencomplex. De gevels van het parkeergebouw moeten als één geheel worden meeontworpen met de gevels van de winkel. Integratie en de samenhang van deze gevels is het uitgangspunt;
- Het materiaalgebruik moet passend zijn binnen het bedrijventerrein: (geprofileerde) stalen beplating;



-  Bebouwingsvlak binnen de groen/blauwe rand.
-  De footprint van het bouwvolume (winkelgedeelte + parkeergedeelte) moet binnen het bebouwingsvlak vallen en mag maximaal ca. 27.000m² bedragen
-  Terreininrichting (groen/water, verharding)



-  IKEA: vanaf alle zijden zichtbaar; oriëntatie speelt aan elke zijde een rol.
-  Oriëntatie op representatieve wegen (Nieuweusenerdijk en Bentheimstraat en beëindiging van de langgerekte radiale wateras, oriëntatie op de zijde nieuwe concentrische weg.

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Eisen, vervolg

- De hoofdkleur blauw die IKEA hanteert is acceptabel, waarbij wel belang wordt gehecht aan ruime gevelopeningen in verband met de gewenste oriëntatie op de Nieuwleusenerdijk en Bentheimstraat en aan de landschappelijke invulling van de groen/blauwe rand aan de openbare zijden van het gebouw;
- Ook voor IKEA geldt dat reclame-uitingen zich niet mogen bevinden op daken (reclamebeleid Zwolle). De reclame ligt binnen het gevelvlak en is integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp. De reclame dient in losse belettering op de gevel te worden aangebracht en er mogen géén reclame-uitingen worden toegepast die felle kleuren licht uitstralen (neon);
- IKEA zet in op duurzaamheid. Hierbij kan gedacht worden aan warmte koudeopslag, zonnepanelen op het dak, windmolens en dergelijke. Een aantal duurzaamheidsmaatregelen hebben een directe invloed op de uitstraling van het gebouw. De duurzaamheidselementen dienen goed geïntegreerd te worden in het ontwerp van het gebouw en de landschappelijke inrichting van de kavel zodat dit niet op het laatst toegevoegde losstaande incidenten vormen. De zichtbare duurzaamheidsmaatregelen dienen ten goede te komen aan de kwalitatieve uitstraling van het gebouw;
- Eventuele technische opbouwen dienen mee ontworpen te zijn en geen negatieve impact te hebben op het totaalvolume. Eventueel technische opbouwen mogen maximaal 5 meter boven de maximale bebouwingshoogte uitkomen;
- Doordat er een nieuwe concentrische weg wordt ingepast direct ten oosten van IKEA en Intratuin zal ook de oostgevel van IKEA een meer prominente rol gaan spelen. Dit heeft consequenties voor de beeldkwaliteitseisen aan deze zijde. Aan deze zijde bevinden zich het parkeervolume en het entreegebied van IKEA. Het entreegebied van IKEA ligt daarbij in het verlengde van de centrale, radiale wateras Hessenpoort en vormt daardoor de beëindiging van een zichtlijn. Met name de uitwerking van het entreegebied; de indeling van de entreegevel met gevelopeningen en de inrichting van het terrein, dienen een voorname rol te spelen bij het creëren van een hoogwaardige uitstraling aan deze zijde;
- Een eventuele uitbreiding van het parkeergedeelte (meer lagen) dient nu al meeontworpen te worden met het gebouw. Dat betekent dat ook het ontwerp met uitgebreid parkeergedeelte getoetst wordt op dit Programma van Eisen. Gelet wordt op een evenwichtige volumeopbouw (verhoudingen bouwmassa) en de totale gevelindeling; de gevels van winkelgedeelte en het parkeergedeelte tonen als één geheel en het gebouw is middels gevelopeningen georiënteerd op de Nieuwleusenerdijk en Bentheimstraat.

Beeldkwaliteit Terreininrichting

De IKEA vestiging ligt binnen Hessenpoort op een sleutelpositie: Het vormt samen met de Van der Valk locatie en de Intratuin locatie de 'entree' van Hessenpoort gezien vanaf de afslag A28. Daarbij wordt de IKEA-vestiging gesitueerd op de plaats waar de belangrijke radiaal-structuurlijnen en watergangen van Hessenpoort samenkomen. Hierdoor speelt de inrichting van de kavel niet alleen op kavelniveau een beeldbepalende rol, maar voor heel Hessenpoort. Een goede, passende inrichting van het terrein en de groene rand is daardoor van essentieel belang. Doel is het IKEA gebouw op een goede manier te verankeren in zijn omgeving.

Het is van essentieel belang dat IKEA op een goede, passende manier wordt ingebed in de omgeving. Voor een hoogwaardige inpassing is de relatie met de omgeving en de groen/blauwe identiteit van de entreezone en de doorlopende structuur van Hessenpoort van cruciale betekenis.

Grote rol bij de inrichting van de randen van het terrein spelen de continuïteit van de groen/blauwe profielen langs de wegen (Nieuwleusenerdijk, Bentheimstraat en ook de nieuwe concentrische weg aan de oostzijde van de IKEA-kavel).

De doorgaande bomenrijen langs de fietspaden, radiaalwegen en concentrische wegen worden ook langs de west- zuid- en oostzijde van het IKEA terrein doorgezet.

Eisen

- Om de kwaliteit van het inrichtingsplan te garanderen wordt het ontwerp voor de terreininrichting van IKEA door een bureau gespecialiseerd in landschapsarchitectuur vormgegeven;
- De randen van de kavel van IKEA moeten onbebouwd blijven en worden met groen en water ingericht. De inrichting van de randen moet passen bij de structuur van Hessenpoort (lange lijnen) en bij het feit dat het hier om een specifieke zone, een entreegebied, gaat. De minimale breedte van de randen is gedefinieerd bij de stedenbouwkundige inpassing (pagina 20);
- De auto in- en uitrit van IKEA is gelegen aan de oostzijde van de kavel, aan de zijde van de nieuwe concentrische weg;

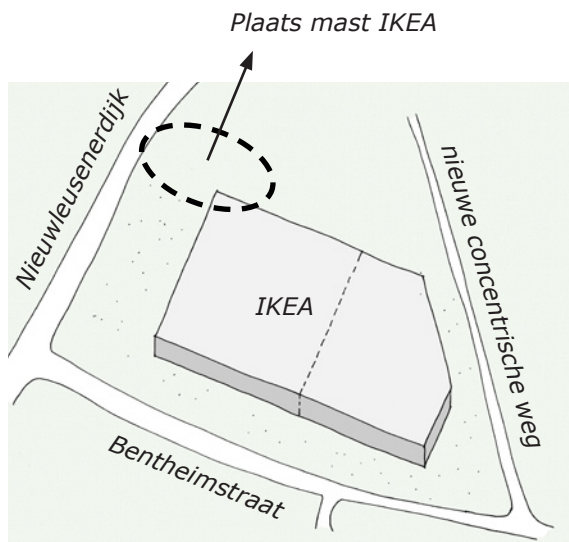
RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Eisen, vervolg

- De hoeveelheid in- en uitritten blijft beperkt zodat het beeld van de groene doorlopende rand zo min mogelijk wordt aangetast;
- De entreezone aan de oostzijde van de kavel ligt in het verlengde van de centraal gelegen, langgerekte, radiale wateras. Zichtas/wateras en entreegebied van IKEA komen hier bij elkaar. De inrichting van het entreegebied dient daarom een representatieve beëindiging van de wateras te vormen met een hoogwaardige uitstraling (kwalitatief ontwerp, hoogwaardig bestratingsmateriaal, inrichting met bomen);
- Binnen de oostzijde van de kavel, op de grens met de nieuwe concentrische weg, worden bomen geplaatst. Deze benadrukken de structuur van Hessenpoort en dragen bij aan een logische inpassing van de nieuwe concentrische weg binnen Hessenpoort (zie schema pagina 29);
- Opslag van goederen mag niet plaats vinden in het zicht vanaf de openbare weg. Opslag van goederen moet inpandig worden opgelost;
- Het laden en lossen moet goed binnen het complex worden ingepast. Bij voorkeur wordt het laden en lossen inpandig opgelost. Wanneer dit niet gebeurt dient het laden en lossen op een goede manier landschappelijk te worden ingepast. Hierbij kan gedacht worden aan verdiept aanleggen, inpassen tegen de groene rand van de kavel, afscherming door water en schanskorven (in overeenstemming met het gebruik van schanskorven bij andere bedrijfskavels) of het gebruik van specifieke natuurlijke inrichtingselementen zoals taluds of groene beplanting;
- Op Hessenpoort speelt de soort van erfafscheidingen een belangrijke rol in de beeldkwaliteit. Om te waarborgen dat het complex van IKEA onderdeel uitmaakt van een in het zicht gelegen en beeldbepalend gedeelte van Hessenpoort, zal in het plan voor de terreininrichting een kwalitatief hoogwaardige, landschappelijke oplossing gezocht moeten worden voor de erfafscheiding. De voor een bedrijventerrein gebruikelijke standaard hekwerken zijn niet acceptabel. Er kan gekozen worden voor géén erfafscheiding (de groen/blauwe rand als 'erfafscheiding'), voor een landschappelijke afscherming of voor water en schanskorven als overgang naar het gebouw of het verharde terrein, zoals dat al is toegepast op meerdere bedrijfskavels van Hessenpoort;
- De calamiteitenroute (rechtstreekse route vanaf de Nieuwleusenerdijk naar de kavels van Intratuin en IKEA) dient op een passende wijze te worden geïntegreerd in het inrichtingsplan voor de groene rand van het terrein (bijvoorbeeld aangelegd als verstevigde grasstrook);



Bomen oostzijde kavel IKEA



Eisen vervolg

- Het op maaiveld parkeren van auto's dient beperkt te blijven en dient zoveel mogelijk uit het zicht van de Nieuwleusenerdijk, de Bentheimstraat (representatieve routes) en de nieuwe concentrische weg (ontsluiting naar Hessenpoort zuid) te gebeuren.
- Vlaggenmasten, lichtmasten e.d. mogen binnen de kavel worden geplaatst mits als integraal onderdeel meeontworpen binnen het inrichtingsplan.

Wensen

- Ruimte voor waterinfiltratie/bergingsvijvers dient gevonden te worden op eigen terrein. Het integreren van dit onderdeel binnen het inrichtingsplan kan een positieve bijdrage leveren aan de uitstraling van het terrein;
- Op de plaats waar IKEA ontwikkeld gaat worden staat nu een monumentale eik. Het is de wens deze eik te behouden en te integreren in de groene rand aan de zijde van de Nieuwleusenerdijk. Als de boom niet wordt gespaard/verplant zal er compensatie worden geëist;
- De inrichting van de groene rand aan de oostzijde van de IKEA-kavel (zichtzijde vanaf de nieuwe concentrische weg) kan een bijdrage leveren aan de inpassing van de gevel van het parkeervolume aan deze zijde van de kavel.

Navigatiemast

IKEA wenst een navigatiemast te plaatsen op eigen terrein.

De mast dient niet als reclamemast maar als navigatiemast voor IKEA (reclame van andere bedrijven is dus niet mogelijk). Deze mast voorkomt het 'voorbijrijden' van de rijks-wegafslag. Aangezien het om grote aantallen bezoekers gaat is het zeer wenselijk dat de automobilisten direct de goede route kiezen en er geen onnodige belasting op wegdelen ontstaat die daar niet op berekend zijn.

Omdat het hier om een entreegebied van een bedrijventerrein gaat en de schaal hier groot is met veel vrije ruimte rondom het IKEA complex is het inpassen van een navigatiemast ruimtelijk goed mogelijk.

Wanneer er een navigatiemast geplaatst wordt moet deze ook op kavelniveau en op directe omgevingsniveau, goed geïntegreerd te worden. De mast moet gepositioneerd worden in de zone juist ten noorden van de noordwesthoek van het gebouw (zie tekening hiernaast). Wanneer er een mast geplaatst wordt mag deze in verband met de laagvliegroute maximaal 40 meter hoog zijn. Hierbij geldt dat de hoogte maximaal 10% mag afwijken indien het ministerie van defensie daar toestemming voor geeft.

De inpassing dient in nauw overleg met de gemeente plaats te vinden.

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Verkeer, bereikbaarheid

IKEA is voor alle soorten verkeer goed te bereiken.

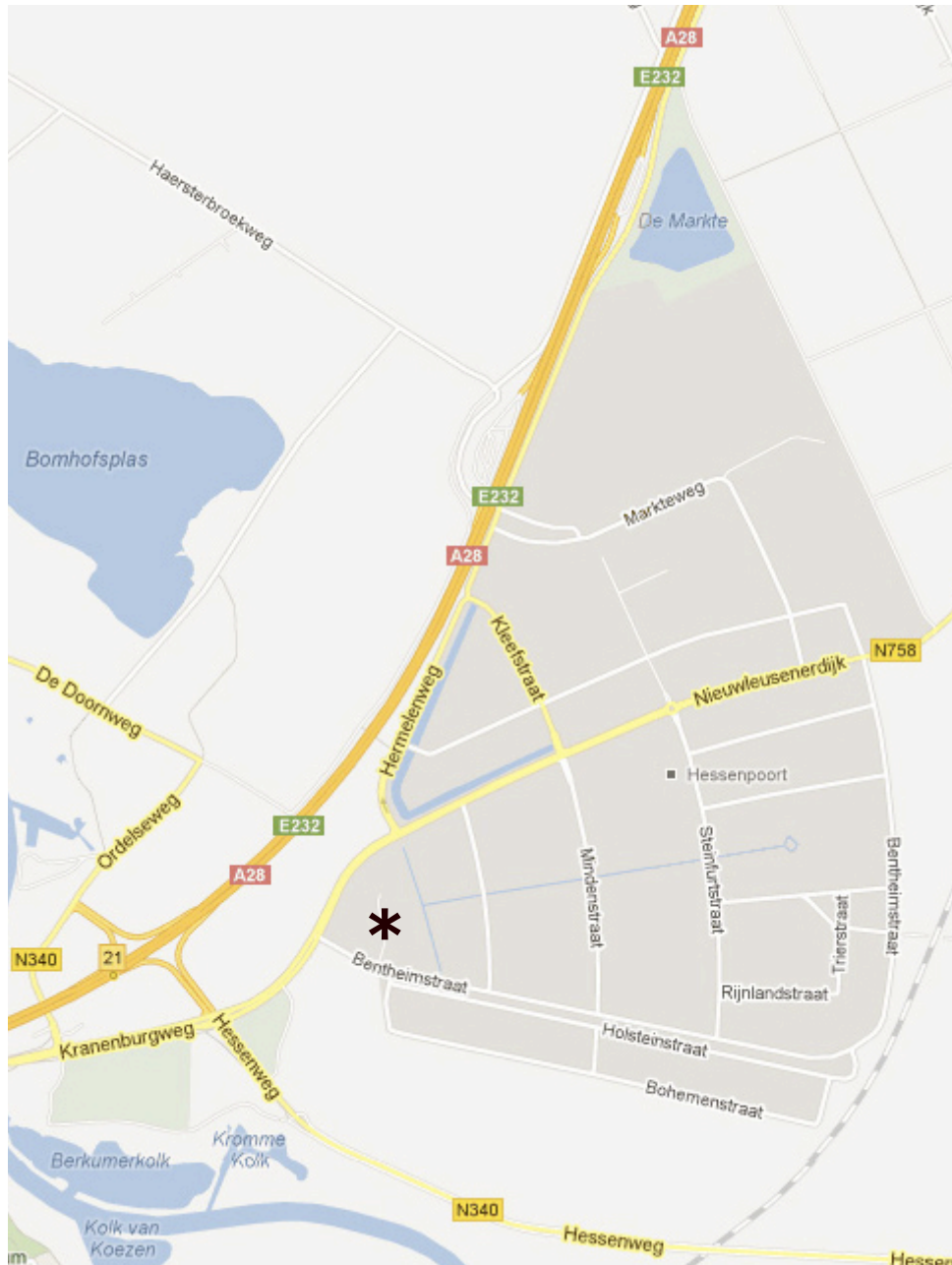
Voor autoverkeer is IKEA in de huidige situatie maar ook in de toekomst, met de realisatie van het knooppunt A28/N340, uitstekend te bereiken voor auto en vrachtverkeer.

Het perceel waar IKEA zich op wil vestigen ligt direct bij de op- en afrit van rijksweg A28, en in de toekomst direct bij het knooppunt A28/N340 (start aanleg 2015), de entree van Hessenpoort.

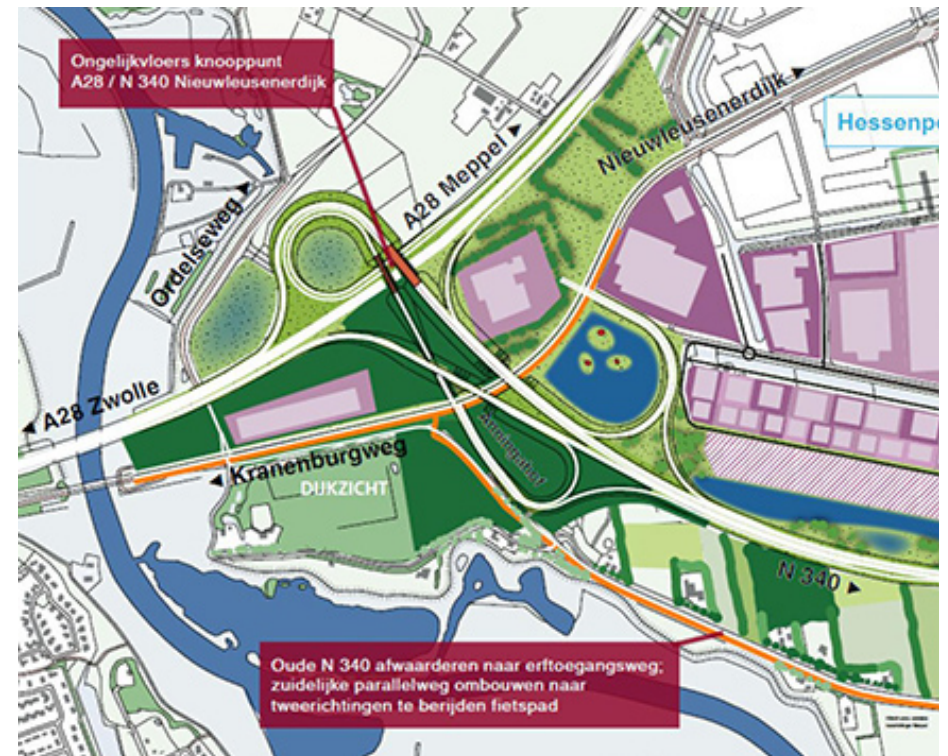
Het perceel wordt begrensd door de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat. Beiden zijn gebiedsontsluitingswegen (resp. 70 km/u en 50 km/u). De Nieuwleusenerdijk vormt nu vanuit Hessenpoort de verbindingsweg naar de A28 (rijksweg richting Amersfoort en richting Meppel) en de N340 (richting Ommen).

Hessenpoort is ook goed met de fiets te bereiken. Langs de Kranenburgweg (route richting centrum Zwolle) ligt een doorlopend, vrijliggend fietspad, dat via de Hermelenweg doorloopt tot in Staphorst. Ook langs de Bentheimstraat en de Nieuwleusenerdijk liggen ruime fietspaden.

Streekbussen richting Staphorst (buslijn 40) en Nieuwleusen (buslijn 29) rijden ook door Hessenpoort. Buslijn 40 richting Staphorst (2 x per uur) rijdt over de Bentheimstraat. De dichtstbijzijnde halte is nabij de Lingenstraat. Richting Nieuwleusen stopt buslijn 29 langs de Nieuwleusenerdijk ter hoogte van de Bentheimstraat. Deze bus rijdt met een relatief hoge frequentie van 4 x per uur.



Hessenpoort en belangrijke wegen



Geprojecteerde aansluiting A28, bron: rapport 'Landschappelijke visie + ontwerp N340 Zwolle-Ommen / N48 Varsen-Arriërveld' van Arcadis.

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Capaciteit wegennet

De autobereikbaarheid van IKEA is gezien de bezoekersaantallen een belangrijk item. Mede voor de bereikbaarheid van de omliggende bedrijven en gebieden. De afwikkeling van het verkeer moet goed verlopen. Om dit te bereiken moeten de toegangsweg en het omliggend wegennet voldoende capaciteit hebben. Waar nodig zullen er dan ook aanpassingen plaatsvinden aan het omliggende wegennet. Verkeersonderzoek zal dit moeten uitwijzen.

In het provinciaal inpassingplan N340 is een nieuwe aansluiting op de A28 geprojecteerd; knooppunt A28/N340. De rechtstreekse aansluiting Bentheimstraat – Nieuwleusenerdijk komt daarbij te vervallen. De verkeersafwikkeling Hessenpoort zal volledig geschieden vanaf de centraal gelegen Nieuwleusenerdijk met concentrische verdeelwegen die daarop aantakken.

De eerste kruising waar het verkeer zich verdeelt over Hessenpoort komt bij de aansluiting Nieuwleusenerdijk met de Hermelenweg en de nieuwe concentrische weg juist ten westen van Zehner en ten oosten van IKEA/Intratuin. Daarna volgen de Lingenstraat, de Kleefstraat / Mindenstraat, de Ravensburgstraat / Steinfurtstraat. de Markteweg en de Bentheimstraat).

Het IKEA complex zal zowel op de korte termijn als op de lange termijn, wanneer het knooppunt A28/N340 gerealiseerd is, worden ontsloten vanaf de Nieuwleusenerdijk via de nieuwe concentrische weg, die ligt in het verlengde van de Hermelenweg en ten oosten van IKEA. De nieuwe concentrische weg gaat vanaf de Nieuwleusenerdijk naar de Bentheimstraat lopen en krijgt ook een functie voor de ontsluiting van Hessenpoort zuid.

Ten aanzien van de aanpassingen op de verkeersstructuur zal door diverse partijen uitgebreid onderzoek worden verricht.

Dit onderzoek zal uitwijzen aan welke wegen of kruisingen aanpassingen zullen moeten worden verricht. Het gaat hierbij om de inpassing van de nieuwe concentrische weg, de aansluiting van deze weg op de Nieuwleusenerdijk (knoop Nieuwleusenerdijk-Hermelenweg-nieuwe concentrische weg) en de aansluiting van de nieuwe concentrische weg op de Bentheimstraat.

Verkeer

Eisen verkeer IKEA

- De nieuwe concentrische toegangsweg die IKEA en Intratuin ontsluit, sluit aan op de Nieuwleusenerdijk (hoofdtoegang en uitgang) en de Bentheimstraat (verbinding met Hessenpoort-zuid);
- Voor een goede bereikbaarheid van IKEA zal het knooppunt Nieuwleusenerdijk - Hermelenweg met de nieuwe concentrische weg moeten worden aangepast;
- Langs de Nieuwleusenerdijk zal, voor het knooppunt met de nieuwe concentrische weg naar IKEA, een extra rechtsafstrook moeten worden aangelegd, lengte minimaal 150 meter;
- De nieuwe concentrische weg dient voor terug rijdend verkeer richting Nieuwleusenerdijk een aparte links- en rechtdoor-/rechtsafstrook te krijgen, lengte minimaal 75 meter;
- De rijstrookbreedte op de nieuwe concentrische weg moet 3,25-3,50 meter breed zijn;
- Langs de nieuwe concentrische weg komt een tweerichtingen fietspad. Dit fietspad geeft toegang tot de IKEA en vormt tegelijkertijd het verbindingspad tussen de Bentheimstraat en de Nieuwleusenerdijk.
- Veilige fietsroutes is het uitgangspunt. Fietsaansluitingen of fietsoversteekpunten dienen goed afgestemd te worden op kruisend autoverkeer. Er komt een veilige, geregelde oversteek bij de verkeerslichten Nieuwleusenerdijk met de nieuwe concentrische weg langs IKEA. Ook ter plaatse van de oversteek van de nieuwe concentrische weg naar het complex van IKEA moeten voorzieningen getroffen worden, daar waar de autoroute de fietsoversteek richting IKEA-terrein kruist, om de veiligheid van de fietser te waarborgen;
- Ook op het terrein van IKEA moet de fietsveiligheid gegarandeerd zijn. De plaats waar fietsers en auto's elkaar kruisen dient zorgvuldig te worden bepaald. Indien nodig dienen er voorzieningen te worden getroffen daar waar de autoroute de fietsroute kruist, om de veiligheid van de fietser te waarborgen;
- Ter plaatse van de aansluiting nieuwe concentrische weg langs IKEA – Bentheimstraat kan de kruising in de toekomst worden vereenvoudigd doordat bij de realisatie van de nieuwe knooppunt A28/N340 de rechtstreekse aansluiting Bentheimstraat – Nieuwleusenerdijk vervalst;
- Vanaf de bushalte Nieuwleusenerdijk en de bushalte Bentheimstraat dient een logische, rechtstreekse voetgangersverbinding naar de entree van IKEA te worden aangelegd;

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Eisen verkeer IKEA, vervolg

- Een file naar IKEA mag de bereikbaarheid van de hulpdiensten niet negatief beïnvloeden. Vanaf de Nieuwleusenerdijk dient een aparte, rechtstreekse calamiteitenroute naar de IKEA kavel en de kavel van Intratuin te worden aangelegd. Vormgeving dient te voldoen aan de eisen gesteld vanuit de brandweer en vanuit de stedenbouwkundige inpassing (inpassing in de doorlopende groenstrook langs de Nieuwleusenerdijk). Een eventueel alternatief voor deze route kan misschien worden gevonden in de route voor vertrekkende vrachtwagens aan de zijde van de Bentheimstraat / Nieuwleusenerdijk. Dit zou dan nader onderzocht moeten worden;
- In het kader van de milieuonderzoeken moeten twee situaties onderzocht worden: de situatie wanneer IKEA wordt geopend (zonder knooppunt A28/N340) en de situatie dat knooppunt A28/N340 is gerealiseerd.

Parkeren

Eisen

- De benodigde parkeervoorzieningen voor de vestiging van IKEA moet op eigen terrein worden gerealiseerd;
- Voldoende parkeerplaatsen realiseren. Afstemming tussen parkeervraag en -aanbod is van belang voor het minimaliseren van de wachtrijen en om stagnatie in het omliggende wegennet te voorkomen. Volgens de gemeentelijke bouwverordening varieert het aantal parkeerplaatsen afhankelijk van welke bebouwingsfuncties in IKEA worden ondergebracht. De algemene norm voor grootschalige detailhandel bedraagt 5,5 - 7,5 parkeerplaats per 100m² BVO en voor bouwmarkt/tuincentrum 2,2 - 2,7 pp per 100 m² BVO. Bij de toetsing van het aantal parkeerplaatsen zal ook de ervaring die IKEA heeft bij vestigingen elders in Nederland, op basis van bezoekersaantallen, worden meegenomen. Toevoeging van extra parkeerlagen is een mogelijkheid om in de toekomst de capaciteit te vergroten. Het aantal parkeerplaatsen bedraagt minimaal ca. 1000 en maximaal, bij een uitbreiding van twee extra parkeerlagen, ca. 1700 parkeerplaatsen. De parkeergarage wordt ontsloten vanaf de nieuwe concentrische weg ten oosten van IKEA-Intratuin. De ingang ligt op ruime afstand van de kruising Nieuwleusenerdijk – nieuwe concentrische weg. Zodoende wordt de buffer tot het wegennet vergroot. De inrijdcapaciteit moet voorzien in het verkeersaanbod. De routing en vormgeving van de parkeergarage moet logisch zijn zodat de afwikkeling goed verloopt en de oriëntatie van de garage is afgestemd op de onbekende bezoeker;
- In de bouwverordening is geregeld welke minimale maten de aan te leggen parkeerplaatsen dienen te hebben. De belangrijkste minimale maten zijn:
 - bij langsparkeren: 1.80 bij 5.50 m (minimaal 3.00 m manoeuvreerruimte)
 - bij haaksparkeren: 2.30 bij 5.00 m (voorkeursbreedte 2,50 meter).De praktijk leert inmiddels dat de minimale maten uit de Bouwverordening aan de krappe kant zijn omdat de auto's tegenwoordig groter zijn. Er wordt geadviseerd minimaal 2.40 aan te houden voor de breedte van een vak voor haaks parkeren. De breedte van de weg is afgestemd op de breedte van de parkeervakken en zodanig dat er voldoende ruimte is voor het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen. De Gemeente Zwolle toetst de indeling en maatvoering van de parkeervoorzieningen aan CROW-richtlijnen;
- Fietsparkeren moet op een logische plek binnen de kavel/het gebouw worden ingepast. In het bouwbesluit wordt de minimale oppervlakte voor fietsparkeren aangegeven. Daarbij dient ruimte te worden gereserveerd voor de mogelijkheid van de huur van cargobikes (passend in het Zwolse fietsbeleid).

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Waterstructuur

De hoofdwaterstructuur van Hessenpoort wordt gekenmerkt door 5 langgerekte watergangen die vanuit het zuidwestelijk gelegen entreegebied Hessenpoort uitwaaien in noordelijke en oostelijke richting. De kavel van IKEA bevindt zich in de zuidwesthoek van Hessenpoort en ligt dus in een zone waar waterlijnen, belangrijke ruimtelijke structuurdragers van Hessenpoort, samenkomen.

Met de vestiging van IKEA op Hessenpoort hoeft het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan en de waterstructuur niet aangepast te worden. In plaats van het samenkomen van de radiale waterlijnen in één punt, ter plaatse van de IKEA kavel, worden de radiale lijnen nu opgevangen door het totale IKEA complex dat het entreegebied een aparte positie geeft binnen Hessenpoort. Concreet betekent dit dat er een ruimtelijke scheiding wordt gemaakt tussen de kavels van Intratuin/IKEA enerzijds en de kavels van de bestaande bedrijven Stork-Air, Transferro en Ferm en de daarachter liggende bedrijven anderzijds.

Dit maakt dat de zone ten oosten van de kavel van IKEA en van Intratuin, met de nieuwe concentrische weg en de bestaande watergang, die in verband met het inpassen van de ontsluitingsstructuur enigszins wordt aangepast, van essentieel belang is voor de ruimtelijke structuur van Hessenpoort. Voldoende breedte en zichtbaarheid van deze concentrische zone vanaf de Nieuwleusenerdijk en Bentheimstraat zijn dan ook een vereiste. De breedte van de vrije ruimte tussen de erfgrans van de kavels van IKEA/Intratuin enerzijds en die van Ferm/TransFerro anderzijds bedraagt ca. 40 meter. Dit om voldoende breedte te hebben om hierin de ontsluitingsweg, fietspad, tracé nutsbedrijven en de concentrische waterpartij te kunnen realiseren. De concentrische waterpartij vormt de waterverbinding tussen de 4 hoofdwatergangen van Hessenpoort. De concentrische watergang maakt onderdeel uit van de beeldbepalende waterstructuur van Hessenpoort. Door de verbinding die de concentrische watergang maakt staan de waterpartijen in een logisch verband met elkaar en wordt inzichtelijk gemaakt waar het water vandaan komt en waar het naar toe gaat (aanvoer vanuit het oosten, afvoer in noordelijke richting). Ook in het ecologische netwerk is de concentrische watergang een onmisbare schakel. De concentrische watergang is met een duiker en faunaduikers verbonden met de andere watergangen (onder de nieuwe concentrische weg/aansluiting Nieuwleusenerdijk door).

De openbare waterbergingsopgave bedraagt 11.000m². Deze wordt opgelost in een goed binnen de stedenbouwkundige structuur ingepaste zone elders binnen Hessenpoort (7000m²) en in de concentrische watergang ten oosten van IKEA (ca. 4000m²). Aandachtspunt: Er wordt vanuit gegaan dat de 4000m² wateroppervlak van de concentrische watergang bij de inpassing van de ontsluiting voor IKEA en Intratuin behouden blijft. Zo niet dan zal deze op Hessenpoort gecompenseerd moeten worden. Wanneer er water gedempt moet worden is bekend uit eerder onderzoek, dat daar Bittervoorn en Kleine modderkruiper in gevonden zijn. Het dempen moet onder ecologische begeleiding gebeuren. Langs de concentrische watergang moet een strook voor onderhoud van de waterpartij worden ingepast die toegankelijk is voor de zware kraan van het waterschap.

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Groenstructuur en ecologie

De groenstructuur van Hessenpoort is gekoppeld aan de waterstructuur en zorgt voor een sterke ruimtelijke geleiding van het bedrijventerrein.

Met de komst van IKEA op Hessenpoort zal ook een aanpassing gedaan worden aan de 'oorspronkelijke' groenstructuur, voor zover het gaat om de afronding van het westelijke deel. Ter ondersteuning van de ruimtelijke scheiding tussen bedrijventerrein Hessenpoort en het cluster IKEA/Intratuin zal in de ca. 40m-zone tussen IKEA/Intratuin en de bedrijven Stork-Air, Transferro en Ferm ruimte gereserveerd moeten worden voor een concentrische watergang in combinatie met een langzaamverkeerroute (fietspad) en een bomenrij. Om enerzijds de nieuwe concentrische weg in te passen en anderzijds de watergang voldoende breed te houden zal de bomenrij gesitueerd worden op de kavel van IKEA (oostzijde, zie schema pag. 29).

Doorgaande bomenrijen benadrukken de radiaal- en concentrische structuur van Hessenpoort. Langs de Nieuwleusenerdijk en Bentheimstraat dienen de doorgaande bomenrijen, ook bij benodigde aanpassing van wegen, worden behouden. Indien voor de maatvoering van de wegen nodig kunnen de bomenrijen opgeschoven worden.

Belangrijk onderdeel van de groenstructuur van Hessenpoort zijn de ecologisch ingerichte oevers langs de waterpartijen. Zowel de radiale als de concentrische watergangen hebben brede plas-draszones. Deze zorgen enerzijds voor een waardevol kwelwaterbiotoop ter plaatse. Anderzijds zorgen deze plas-draszones voor ecologische verbindingen, niet alleen binnen bedrijventerrein Hessenpoort, maar ook met omliggende gebieden als de Vechtzone en Tolhuislanden.

Eisen

- De belangrijke bestaande ecologische verbindingzones mogen niet worden doorbroken.

Wens

- Op de kavel van IKEA bevindt zich een grote monumentale eik. Het is de wens deze eik te behouden en te integreren in de groene rand aan de zijde van de Nieuwleusenerdijk. Als de boom niet wordt gespaard/verplant zal er compensatie worden geëist. Aandachtspunten voor het behoud van de eik zijn daarbij: geen verharding / druk onder de kroonprojectie van de boom, bescherming tegen beschadiging door (vracht) verkeer van de boom.



Monumentale eik op de kavel van IKEA

Openbare ruimte

De radiale watergangen met aangrenzende groenstructuren maken op Hessenpoort onderdeel uit van de openbare ruimte. Langs deze radialen lopen wandelroutes en fietspaden waardoor het water en het groen voor veel mensen beleefbaar is. De lange doorzichten over het water zijn kenmerkend voor Hessenpoort en dragen in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van het bedrijventerrein.

Met de vestiging van IKEA is het niet meer mogelijk het lange doorzicht over de water-as vanaf de Nieuwleusenerdijk ter plaatse van IKEA/Intratuin te realiseren. Voor de structuur van Hessenpoort én de beleefbaarheid van de water- en groenstructuur (de beeld dragers van Hessenpoort) is het van belang dat deze kenmerkende onderdelen beleefbaar blijven voor de bezoekers.

Eisen

- De ruimte tussen de bebouwing van IKEA en de bebouwing van Intratuin ligt in het verlengde van de langgerekte, radiale wateras. Het kwalitatief beëindigen van de wateras op de kavel van IKEA is een vereiste. Kwalitatief inrichten met groen en gerichtheid op de radiale wateras vanaf deze ruimte is een voorwaarde;
- Bij het toekomstig kruispunt Bentheimstraat - nieuwe concentrische weg staat een kunstwerk van Erik Buijs "monument voor de kleine man". De plaats van het kunstwerk is toen met zorg gekozen. Bij de aanleg van de nieuwe concentrische weg moet het daar weg. In overleg met de kunstenaar en de kunstcommissie moet gezocht worden of en waar het kunstwerk opnieuw ingepast kan worden. De paal is ca. 20 meter hoog. De stenen op de grond maken ook onderdeel uit van het kunstwerk;
- Om de kenmerkende water- en groenstructuur van Hessenpoort beleefbaar te maken voor zo veel mogelijk bezoekers wordt in de ca. 40 m-zone tussen de ontsluitingsweg naar IKEA en Intratuin en de watergang een fietsroute opgenomen. Deze zorgt voor een logische verbinding Hermelerweg - Hessenpoort-zuid.

Wens

- Een voetgangersbrug koppelt het halfverharde pad langs de langgerekte radiaalwatergang met het fietspad langs de concentrische watergang. Op deze manier is het mogelijk recreatief een rondje te lopen over het bedrijventerrein



Erik Buijs "monument voor de kleine man"

UITVOERBAARHEID

Waterhuishouding / waterberging

Bij de ontwikkeling van Hessenpoort 1 en 2 is zorgvuldig omgegaan met de berekening van de benodigde oppervlakte aan waterberging. De oppervlakte van de gerealiseerde – en geprojecteerde watergangen op de kavel van IKEA zou 11.000 m² moeten bedragen. In het oorspronkelijke plan was een grote waterpartij als punt van samenkomst van de radiale watergangen op de IKEA kavel geprojecteerd. Vanwege de komst van IKEA is de waterbergingsopgave opnieuw ingevuld.

De waterbergingsopgave van de gemeente 11.000m² zal worden opgelost in een zone die goed is ingepast binnen de stedenbouwkundige hoofdpzet van Hessenpoort (7000m²) en in de concentrische watergang ten oosten van IKEA (4000m²).

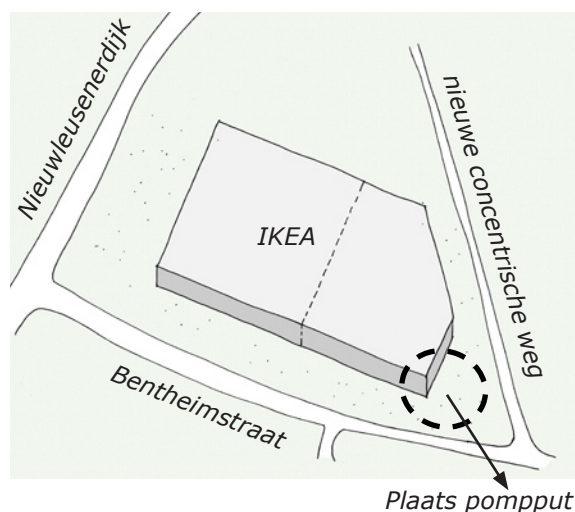
Eisen

- De concentrische watergang aan de oostzijde van IKEA/Intratuin dient een bergingscapaciteit te hebben van 4000 m². Wanneer dat door het inpassen van de nieuwe ontsluitingsstructuur aan deze zijde niet meer haalbaar blijkt ontstaat een aanvullende, integrale ontwerpogave tot waterberging: gemeentelijke waterberging die verloren gaat moet gecompenseerd worden. Dit gebeurt buiten de IKEA kavel;
- Het waterpeil van de te compenseren waterpartijen is 0,50 –NAP;
- De vormgeving van de watergangen moet zodanig zijn dat het onderhoud goed kan worden uitgevoerd. Daarvoor is een goed toegankelijk onderhoudspad van 5 m breed nodig;
- De concentrische watergang moet door middel van een faunapassage verbonden worden met de aanwezige faunapassage onder de Nieuwleusenerdijk;
- Indien nodig moet IKEA de aanleg van duikers die nodig zijn voor de (openbare) waterstructuur op zijn terrein toe staan. Hiervoor zal een zakelijk recht gevestigd worden.

Riolering en hemelwater

Eisen:

- Volgens de bouwverordening mag het regenwater van het dakoppervlak niet afgevoerd worden naar de riolering maar dient het geïnfiltreerd te worden op het particuliere terrein waarop het bedrijf gerealiseerd wordt. Het beleid is om zo weinig mogelijk schoon regenwater naar de rioolwaterzuivering te brengen;
- Naast het dakwater moet ook het water van parkeerterrein en andere terreinverhardingen geïnfiltreerd worden;
- Er wordt een berging van 4,5 mm / m² verharding aangehouden.
De infiltratievoorzieningen mogen via een overstortvoorziening op de watergang van de gemeente worden geloosd.
Het parkeerterrein op maaiveld, mag ook van waterdoorlatende bestrating worden voorzien, zodat voor dit deel de aanleg van een rioleringsstelsel en infiltratieriolen /-koffers achterwege kan blijven.
In plaats van infiltratievoorzieningen mag ook gebruik gemaakt worden van een bergingsvijver of sloten, die niet rechtstreeks in verbinding staan met de watergangen van de gemeente;
- Infiltratievoorzieningen / bergingsvijvers of -sloten dienen op terrein van IKEA aangelegd te worden. Beheer, onderhoud en het schoon houden van de bergingsvijvers of -sloten ligt ook bij IKEA;
- IKEA dient een gedetailleerd rioleringsplan, inclusief de toe te passen materialen, en een infiltratieplan bij de gemeente in te dienen. Dit rioleringsplan en infiltratieplan moeten door de gemeente goedgekeurd zijn, voordat met de aanleg ervan mag worden begonnen;
- De pompput waar de dwa-riolering van IKEA moet worden aangesloten, wordt door de gemeente in de zuidoostelijke hoek van de kavel geplaatst. Deze pompput wordt op grondgebied van IKEA geplaatst, waarbij beheer en onderhoud van de pompput bij IKEA komt te liggen (zie tekening hiernaast).



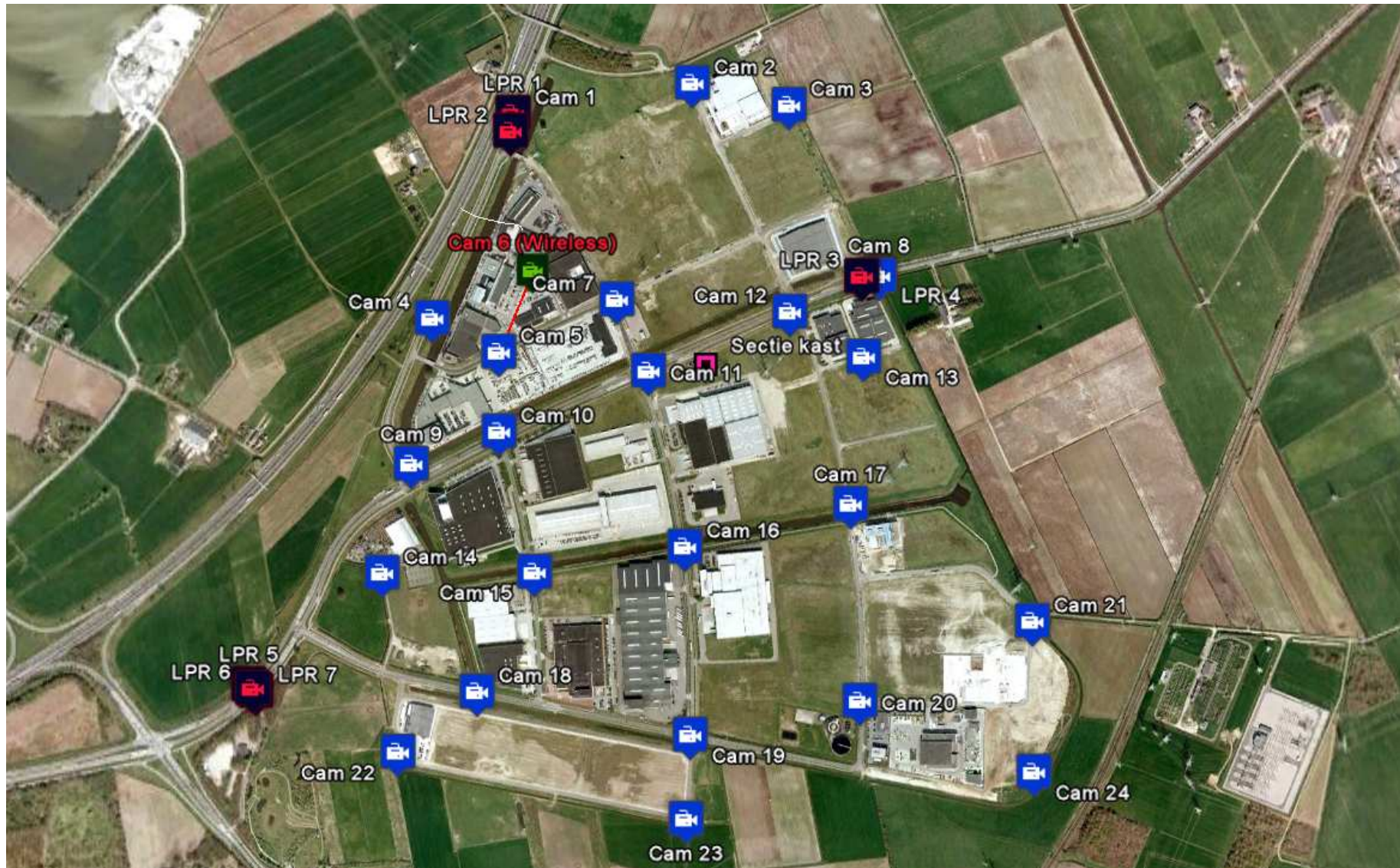
Uitvoerbaarheid

Inrichting van de openbare ruimte

De bouwwerkzaamheden van IKEA kunnen pas beginnen wanneer de Diepholtstraat, inclusief kabels en leidingen, is opgeruimd. Voordat deze opruimingswerkzaamheden beginnen, moet Intratuin een nieuwe ontsluitingsweg krijgen die, ook gedurende de bouwphase van IKEA, voor zijn bezoekers duidelijk herkenbaar en goed toegankelijk is. Intratuin moet op de nutsbedrijven aangesloten blijven.

De waterafvoer van de zuidstrook van Hessenpoort en de radiaalwatergang naar de duiker in de Nieuwleusenerdijk, moet gewaarborgd zijn door middel van een open watergang of duikers.

Op de tekening hiernaast (pag. 43) zijn posities van beveiligingscamera's weergegeven. Met de komst van IKEA zal in overleg een aangepast camaraplan moeten worden opgesteld.



Huidige posities van beveiligingscamera's

Uitvoerbaarheid

Milieuaspecten

Luchtkwaliteit

Ten gevolge van de vestiging zal er een toename plaatsvinden van het aantal verkeersbewegingen op de A28 en de gemeentelijke wegen rond de planlocatie. Wanneer het knooppunt A28/N340 wordt aangelegd zal die toename nog groter zijn. De toename zal een effect hebben op de luchtkwaliteit.

Getoetst dient te worden of de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van de planrealisatie binnen de normen van de Wet milieubeheer blijft.

Geluid

De planlocatie is gelegen op een geluid gezoneerd industrieterrein.

Eis

- Bij de melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, waaruit blijkt dat de inrichting binnen de beschikbare geluidsruijnte past;
- Ook in het kader van het bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij projectomgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat IKEA past binnen de geluidzone van Hessenpoort.

Externe veiligheid

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de A28, een hogedrukaardgasleiding en de gemeentelijk route gevaarlijke stoffen (Nieuwleusenerdijk, N340). Ook over de spoorlijn Zwolle – Meppel worden gevaarlijke stoffen vervoerd waardoor de planlocatie binnen het invloedsgebied ligt. Tenslotte kunnen er risicovolle bedrijven in de omgeving aanwezig zijn die van invloed zijn op het externe veiligheidsrisico op de planlocatie.

Eisen

- Het plan moet voldoen aan de normen voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling dient verantwoord te worden;
- Aan de zijde van de Nieuwleusenerdijk dient een calamiteitenroute aangelegd te worden (zie ook paragraaf verkeer, pag. 34);

Vervolg eisen

- Er dient een vluchtroute aanwezig te zijn tussen het IKEA-terrein en de Bentheimstraat en tussen het IKEA-terrein en de nieuwe concentrische weg (zie schematische tekening op deze pagina);
- Om in pandige communicatie van hulpdiensten te garanderen moet in pandig C 2000 voldoende dekking hebben voor hun radionetwerk (portofoon).

Wens

- De ventilatie van het gebouw dient centraal afgesloten te kunnen worden;

De norm voor het PR is een grenswaarde. Deze mag niet worden overschreden. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Deze bedraagt 1. Het bevoegd gezag is verplicht iedere toename van het GR ten gevolge van de realisatie van een plan te verantwoorden, ook al blijft de waarde van het GR onder de oriëntatiewaarde. Dit houdt in dat voldoende maatregelen moeten worden getroffen om de gevolgen van een ramp tengevolge van een ongeluk met gevaarlijke stoffen zoveel mogelijk te beperken. Hierbij moet gedacht worden aan vluchtroutes, bereikbaarheid voor hulpdiensten, voldoende aanwezigheid van blusmiddelen en beschikbaarheid van bluswater en zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Onderzoek in het vorige stadium van het planproces heeft aangetoond dat de wettelijke normen niet worden overschreden. Wel zullen aanvullende maatregelen getroffen moeten worden om de toename van het groepsrisico te kunnen verantwoorden.



Schematische weergave vluchtroutes

UITVOERBAARHEID

Duurzaamheidsaspecten

Duurzaam bouwen (DuBo)

Op 8 januari 2007 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid moet worden bereikt. De beleidsvisie biedt 2 methodieken voor het realiseren van het minimale niveau. Bouwpartijen mogen een keuze kunnen maken voor één van beide. De methodes verschillen in flexibiliteit:

1. De toepassing van GPR Gebouw geeft maximale flexibiliteit voor de bouwpartijen. GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw is een computerprogramma dat ontwerpgegevens van een gebouw omzet in kwaliteit- en duurzaamheidprestaties, verdeeld over de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het programma is bruikbaar voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw (kantoren en scholen). Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidprestaties komt overeen met de toepassing van de vaste, kostenneutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteit)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn). De gemeente stelt het computerprogramma ter beschikking van de ontwikkelende partij. In gezamenlijk overleg wordt het te realiseren prestatieniveau vastgelegd;
2. Toepassing van de lijst van 8 maatregelen, waaruit minimaal 5 maatregelen gekozen moeten worden. Dit geeft minder flexibiliteit aan bouwpartijen, maar wel duidelijkheid.

IKEA is bereid toepassing te geven aan het GPR instrumentarium.

Eis

- IKEA voldoet ten minste aan het minimumniveau zoals geformuleerd in de Beleidsvisie Duurzaam bouwen, maar streeft naar een hoger niveau.

Energiegebruik

Verbetering van de energie efficiency met 25 %

Een hogere energie-efficiency kan worden bereikt door verbeterde isolatie, de toepassing van lage temperatuur verwarming (LTV) en energiezuinige verlichting.

Het programma sluit naadloos aan op het beleid van IKEA dat wil zeggen:

Wens

- Gestreefd wordt naar een EPC die 25 % lager is dan de EPC in het bouwbesluit.

Het gebruik van duurzaam opgewekte energie

Hierbij kan worden gedacht aan:

- Toepassing van warmte - koude opslag, biogas of bio-olie, of restwarmte van bijvoorbeeld een WKK-installatie ten behoeve van ruimteverwarming;
- Toepassing van zonne-energie met behulp van zonneboilers (voor warm tapwater);
- Toepassing zonne-energie (pv-panelen)
- Kleinschalige windenergie ten behoeve van de opwekking van elektriciteit.

Eis

- Minimaal 50% van de gebruikte energie dient ter plaatse (op de kavel) duurzaam te zijn opgewekt; de overige 50% is verkregen door inkoop van groene stroom, bio-olie, biogas of restwarmte.

Het is de doelstelling van IKEA om een klimaatneutrale vestiging te realiseren.

25 augustus 2015

bestemmingsplan Hessenpoort, hoek Nieuwleusenerdijk, Diepholtstraat, Bentheimstraat

Bijlage 2 Terreininrichting

