

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498 2097
postbus@zwolle.nl

**Bestemmingsplan
Hessenpoort, 3e partiële
herziening**

Nota van zienswijze

Datum
Titel

25 oktober 2018
Bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort, 3^e partiële herziening heeft met ingang van 26 april 2018 tot en met 6 juni 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein te Zwolle. Deze ter inzage legging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op woensdag 25 april 2018 gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeentebled. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP17020-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP17020-/NL.IMRO.0193.BP17020-0003/>

Een ieder kon op een computer in het informatiecentrum het digitale plan raadplegen. Daarnaast zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan Hessenpoort, 3^e partiële herziening is één schriftelijke zienswijze naar voren gebracht door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek.

Deze zienswijze is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid van de zienswijze

De zienswijze is tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen om de reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.

1

Zienswijze de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek,

Wij hebben de zienswijze kort samengevat en van commentaar voorzien

Samenvatting zienswijze

In hoeverre heeft de gemeente Zwolle het bedrijvenpark H2O meegenomen in een Ladder-check voor dit ontwerpbestemmingsplan?

Reactie gemeente

De gemeente Zwolle heeft aan de Stec Groep gevraagd om in de lijn van de afspraken Regionale Programmering Bedrijventerreinen (RPB) West Overijssel een Laddercheck te doen om te bezien wat de verruiming naar de lagere milieucategorie (kleiner of gelijk aan 3) betekent voor de gemaakte afspraken, c.q. de balans tussen vraag en aanbod. Deze Laddercheck gaat in op de kwalitatieve behoefte naar de voorgenomen bestemmingsverruiming en de mogelijke (ongewenste) ruimtelijke effecten die de bestemmingsverruiming zou kunnen hebben op de regiogemeenten, waarmee de Gemeente Zwolle programmeringsafspraken heeft gemaakt. Kwantitatief worden geen hectares toegevoegd aan het bestaande plangebied.

In de regionale programmeringsafspraken is een verdeling van de regionale vraag naar gemeenten opgenomen op basis van het marktaandeel van de betrokken gemeenten. Hierin zitten alle kwalitatieve doelgroepen opgesloten.

Door aan te sluiten bij de bestaande verdeling, wordt impliciet de gehele regio in de afweging betrokken. Wanneer de gemeente Zwolle qua vraag en aanbod 'binnen de lijntjes kleurt', zullen de (ongewenste) ruimtelijke effecten op de regiogemeenten minimaal zijn. Er is in de Laddercheck dus uitgegaan van de vraag- en aanbodcijfers enkel voor de gemeente Zwolle.

Hessenpoort wordt voor circa 80% benut door bedrijven met een milieucategorie kleiner of gelijk aan 3 (voornamelijk logistiek). De uitgifte van de laatste jaren bevestigt eenzelfde beeld en ook de leads laten zien dat de toekomstige ruimtevraag (85 tot 103 hectare) wordt verwacht in deze milieucategorie.

Zwolle heeft in de Ladder-periode (bestemmingsplanperiode) van 10 jaar een kwantitatieve ruimtevraag van circa 106 tot 128 hectare. Er wordt geconstateerd dat hier een groter planaanbod (137 hectare) tegenover staat. Het aanbod is daarmee voor één Ladder-periode (10 jaar) niet in balans. In de regionale programmeringsafspraken heeft de gemeente Zwolle zich er echter al aan gecommitteerd om dit kwantitatieve overaanbod terug te brengen. De zogenaamde 'ijskastconstructie'. Voor Zwolle houdt dit concreet in dat zij een bestuursovereenkomst heeft getekend met de provincie Overijssel waarin is afgesproken dat zij niet meer grond uitgeven dan dat er voor de periode van de afspraken (t/m 2025) geprognoseerd wordt.

De conclusie is dat de voorgenomen bestemmingswijziging geen effect heeft op omliggende gemeenten, mits de afspraken in het RBP en de ijskastregeling in acht worden genomen.

Datum
Titel

25 oktober 2018
Bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

De marktregio van Hessenpoort wijzigt niet bij de voorgenomen bestemmingsverruiming. Hiermee is H2O impliciet in de Ladder-check meegenomen. U gaf aan dat de regio Noord Veluwe in de tussentijd met de provincie Gelderland de afspraken over de programmering heeft afgerond en verankerd. Dit is zeer positief en graag ontvangen wij een afschrift van de gemaakte afspraken. Hiermee zouden we het geheel van afspraken, bestuurlijke én marktregio's, als ladderproof kunnen afhechten.

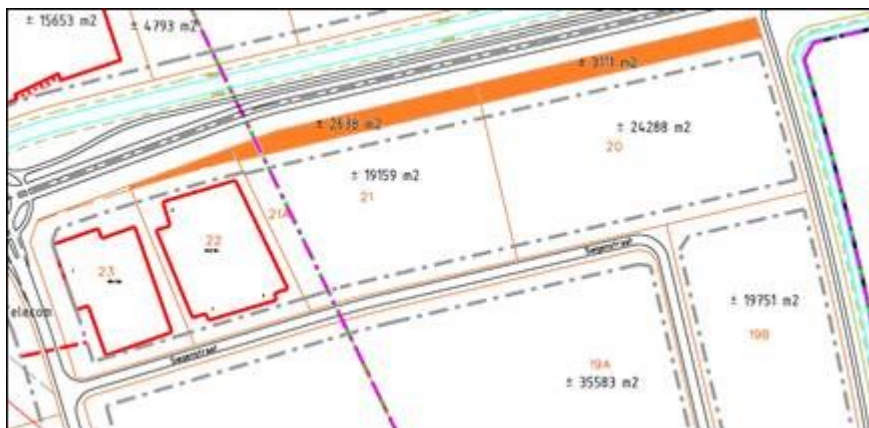
Wij merken op dat, indien wij het plangebied tussen Nieuwleusenerdijk en Westfalenstraat exclusief voor categorie 4 bedrijven zouden reserveren, wij het risico lopen langjarig overaanbod in stand te houden. De markt voor categorie 4 bedrijven is namelijk zeer beperkt. De verruiming doet recht aan de reële verhouding marktvraag en aanbod.

Samenvatting zienswijze

Behelst de bestemmingsplanherziening wel of niet een uitbreiding van het bedrijventerrein Hessenpoort?

Reactie gemeente

De omvang van Hessenpoort (oppervlakte bruto bedrijventerrein) is niet gewijzigd. Het aantal m², binnen het bruto bedrijventerrein Hessenpoort, met een bedrijfsbestemming is wel gewijzigd en wordt met deze herziening vastgelegd. Het effectief uit te geven terrein is toegenomen met 6.206 m², zodat een logischer verkavelingslijn is ontstaan. Zie oranje deel op de kaart:



Per 1-1-2018 is, op basis van meest recente verkaveling van Hessenpoort, het totaal uitgeefbaar oppervlak 2.094.042 m²

Het aandeel van 6.206 m² daarin is circa 0,3%.

Wij beschouwen dit als een marginale kwantitatieve toename van het aanbod.

Advies

Geadviseerd wordt om niet tegemoet te komen aan deze zienswijze.