

Hessenpoort, 3e partiële herziening

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP17020-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Opdrachtgever ZWPO

Opdrachtnemer ZWRP

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP17020-0004

Datum: 27 november 2018

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Ruimtelijk beleid	9
2.1.1 Rijksbeleid	9
2.1.2 Provinciaal beleid	11
2.1.3 Gemeentelijk beleid	14
2.2 Waterbeleid	16
2.3 Milieubeleid	17
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	21
3.1 Water	21
3.2 Milieu	21
3.2.1 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)	21
Hoofdstuk 4 Juridische aspecten	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Inleidende regels	22
4.3 Bestemmingsregels	22
4.4 Algemene regels	22
4.5 Overgangs- en slotregels	22
4.6 Handboek	23
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
5.2.1 Uitkomsten overleg	24
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	27
Bijlage 1 Ladder check bestemmingsverruiming Hessenpoort	28
REGELS	49
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	50
Artikel 1 Begrippen	50
Artikel 2 Verwijzing	51
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	52
Artikel 3 Bedrijventerrein	52
Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding	53
Hoofdstuk 3 Algemene regels	54
Artikel 5 Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone	54
Artikel 6 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2	55
Artikel 7 Overige regels	56

27 november 2018

bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 8	Overgangsrecht	57
Artikel 9	Slotregel	59

27 november 2018

bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

27 november 2018

bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

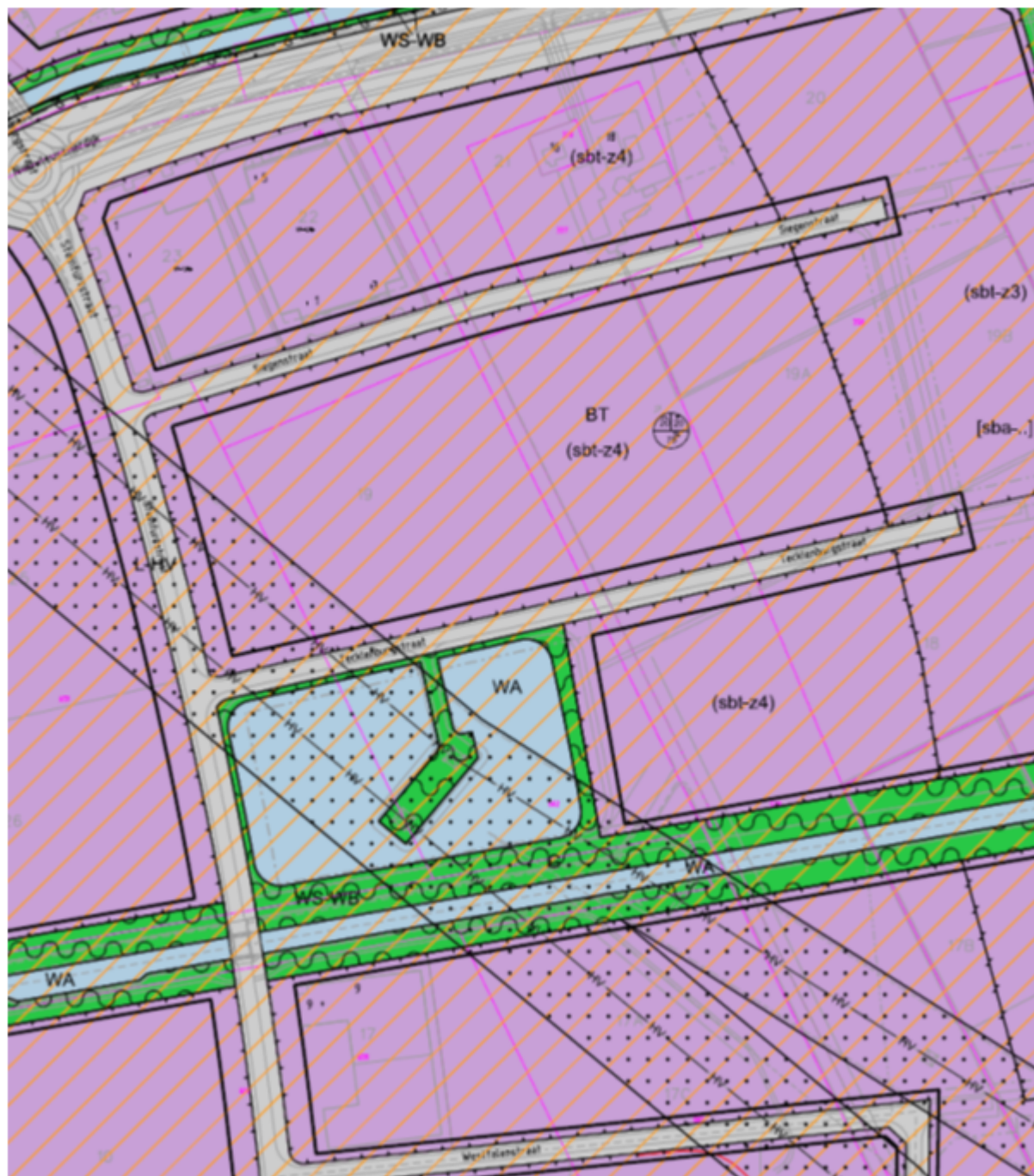
Op het bedrijventerrein Hessenpoort is een zonering opgenomen voor milieucategorieën. Voor een deel van dit terrein (ca 18 ha) , waarop slechts zware bedrijfcategorieën mogelijk zijn (zone 4), is behoefte ook lichtere categorieën mogelijk te maken (zone 3). Het aantal hectaren wijzigt niet.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Nieuwleusenerdijk en de Westfalenstraat.

27 november 2018

bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening



1.3 Geldende bestemmingsplannen

11015

Hessenpoort, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2012.

14034

27 november 2018

bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

Hessenpoort, 2e partiële herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2016.

16012

Zwolle, paraplu parkeren, vastgesteld op 3 maart 2017

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid

2.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur (hierna: SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. De SVIR geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Uitgangspunt van de SVIR is decentraal wat kan, centraal wat moet. Bij het bepalen van wat centraal moet, zijn slechts 13 rijksbelangen omschreven. Een rijksverantwoordelijkheid is slechts dan aan de orde, als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, of;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, of;
- het een onderwerp betreft dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Conclusie

Er is bij het plan geen sprake van rijksbelangen, waardoor de conclusie is dat het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

2.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). (zie artikel 3.1.6 lid 2 Bro) is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ' bestaand stedelijk gebied ' verstaan:

' bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

In de jurisprudentie zijn de begrippen nader ingevuld. Onder 'bestaand stedelijk gebied' worden bijvoorbeeld ook locaties verstaan die een stedelijke bestemming hebben, zoals 'bedrijventerrein', ongeacht of de locatie op dit moment nog in gebruik is als grasland of agrarische grond.

Is de voorgenomen bestemmingsverruiming Ladderplichtig?

Of de voorgenomen verruiming van het bestemmingsplan Ladderplichtig is, valt te bediscussiëren. Zo is er jurisprudentie die stelt dat er geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als het plan wat betreft oppervlakte niet wordt uitgebreid (ECLI:NL:RVS:2017:3248), maar ook jurisprudentie die stelt dat de absolute omvang van het plan als zodanig een ander beeld kan geven .(ECLI:NL:RVS:2016:107)

Het is desalniettemin verstandig om een Ladder-onderbouwing op te stellen. Ongeacht of de bestemmingsverruiming formeel Ladderplichtig is, is het zinvol om nut en noodzaak van de bestemmingsplanwijziging te motiveren. Hiermee voldoet de voorgenomen wijziging direct (deels) aan de motivering van economische uitvoerbaarheid van het plan en de motivering van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Dor de Stec groep is een ladder-check bestemmingsverruiming Hessenpoort uitgevoerd. Dit rapport is als Bijlage Ladder check bestemmingsverruiming Hessenpoort bijgevoegd. De belangrijkste conclusies worden

hieronder opgenomen.

Relevante regio

Van belang is allereerst de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Uitgangspunt voor de afbakening van de marktregio zijn de regionale programmeringsafspraken (Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020' (Provincie Overijssel en Gemeenten, 2017) Hierin is de voor de gehele regio Bestuurlijke regio West-Overijssel, te weten de volgende gemeenten: (Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle) de geprognosticeerde vraag verdeeld naar alle gemeenten op grond van hun marktaandeel in de bedrijfsruimtemarkt. Gemeenten met een regionale aantrekkingskracht voor (m.n. grotere) bedrijven, zoals Zwolle, hebben daarbij een dito aandeel in de ruimtevraag toebedeeld gekregen.

Door uit te gaan van de vraag- en aanbodcijfers uit de regionale programmeringsafspraken, wordt impliciet de gehele regio in ogenschouw genomen in deze analyse. Uitgangspunt: in de vraag- en aanbodcijfers per gemeente zitten alle kwalitatieve doelgroepen die een voorkeur hebben voor vestiging in die gemeente opgesloten, dus ook grootschalige bedrijfsruimte.

Met andere woorden, wanneer de gemeente Zwolle dus qua vraag en aanbod 'binnen de lijntjes kleurt', zullen de (ongewenste) ruimtelijke effecten op de regiogemeenten minimaal zijn.

Behoefte

Kwantitatieve ruimtevraag

In de regionale programmeringsafspraken wordt aan Zwolle in de periode 2016 t/m 2025 een uitbreidingsvraag toegedeeld van ca. 110 ha. Tot aan 1 juli 2017 is ca. 3,8 ha van de in deze periode totaal geraamde 110 ha uitgegeven. Gelet op de gerealiseerde uitgifte blijft een totale ruimtevraag over van ca. 106 ha t/m 2025.

Ook in de periode hierna wordt nog enige ruimtevraag verwacht, gezien de huidige marktontwikkelingen en –prognoses. Omdat daar geen raming voor beschikbaar is, wordt de huidige vraagraming geëxtrapoleerd, maar wordt uitgegaan van een bandbreedte: 0-22 ha.

Gezien de recente prognoses en de aard en doelgroep van Hessenpoort, is het reëel is om ook na 2025 enige vraag te verwachten.

Kwalitatieve ruimtevraag

Milieucategorie bedrijvigheid

De in gebruik zijnde bedrijfsgrond op Hessenpoort wordt voor ca. 80% benut door bedrijven met een milieucategorie kleiner of gelijk aan 3. De uitgifte van de laatste jaren bevestigt eenzelfde beeld en ook de leads laten zien dat de toekomstige ruimtevraag op bedrijventerrein Hessenpoort wordt verwacht. Op grond hiervan is de verwachting dat ca. 85 ha (80% * 106 ha) tot 103 ha (80% * 128) van de toekomstige ruimtevraag op terrein Hessenpoort komt.

Omvang bedrijvigheid

Ruim 90% van alle gevestigde bedrijven in Zwolle heeft een bedrijfspand kleiner dan 5.000 m² gebruiksoppervlakte. Dit algemene beeld wijkt af ten opzichte van (boven)regionaal bedrijventerrein Hessenpoort. Hier zien we voornamelijk middelgrote tot grote bedrijven. Ruim 60% van de bedrijven op Hessenpoort heeft een pand groter dan 5.000 m² gebruiksoppervlakte. Dit afwijkende beeld zien we ook terug in de kavelverkoop (uitgifte) en lijst met leads van de gemeente. De verwachting is dat ruim driekwart van de uit te geven kavels groter zal zijn dan 0,5 ha met mogelijk enkele uitschieters van boven de 3 ha.

Aanbod van bedrijfsruimte

De gemeente Zwolle heeft voor de periode t/m 2025 kwantitatief gezien een voldoende planaanbod ca. 137 ha, waarvan voornamelijk op regionaal bedrijventerrein Hessenpoort. Dat is kwantitatief meer dan dat er voor

deze periode aan vraag wordt geraamd. Ruim 80% van de kavels op Hessenpoort is reeds geschikt voor bedrijven met milieucategorie 3. Op Hessenpoort is het kavelaanbod divers in omvang en op maat leverbaar.

Vraag/aanbod-confrontatie

Zwolle heeft in de Ladder-periode van 10 jaar een kwantitatieve ruimtevraag van ca. 106 tot 128 ha. Er wordt geconstateerd dat hier een groter planaanbod (137 ha) 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 tekenen, waarin wordt afgesproken dat zij niet meer grond uitgeven dan dat er voor de periode van de afspraken (t/m 2025) geprognosticeerd wordt. Gelet hierop, zal de voorgenomen bestemmingswijziging geen effect hebben op omliggende gemeenten. Opgemerkt wordt dat het bovengenoemde vraagcijfer niets zegt over de totale behoefte naar het bedrijventerrein Hessenpoort, over de gehele looptijd van het plan. De grondexploitatie loopt immers door tot na 2040. Ook in de periode de huidige vraagprognose (t/m 2025) en de periode buiten de Ladderperiode (t/m 2027) verwachten we nog enige ruimtevraag, gezien de huidige marktontwikkelingen en – prognoses.

Conclusie

In principe is er reeds voldoende aanbod voor de voorgenomen ontwikkeling, maar bij effectuering van de regionale 'ijskastconstructie' is het zeer voorstelbaar dat er een behoefte bestaat, blijkt uit de Ladder-check van de Stec groep. Deze ijskastconstructie komt voort uit de eerdergenoemde regionale programmeringsafspraken, die ertoe dienen om het kwantitatieve overaanbod terug te brengen. Voor Zwolle houdt dit concreet in dat zij een bestuursovereenkomst tekenen, waarin wordt afgesproken dat zij niet meer grond uitgeven dan dat er voor de periode van de afspraken (t/m 2025) geprognosticeerd wordt. Het college van burgemeester en wethouders heeft in december 2017 ingestemd met de bestuursovereenkomst, die naar verwachting in februari 2018 door de provincie en de gemeente zal worden ondertekend. Gelet hierop, zal de voorgenomen bestemmingswijziging geen effect hebben op omliggende gemeenten. Daarmee borgt de gemeente Zwolle een goede kwalitatieve verdeling van toegestane milieucategorieën op de verschillende deelgebieden van Hessenpoort, die bovendien aansluit bij de (kwalitatieve) vraagverwachting uit het rapport van de Stec groep.

Daarbij worden de volgende overwegingen in ogenschouw genomen:

- De marktregio van Hessenpoort wijzigt niet bij de voorgenomen bestemmingsverruiming. Het is aannemelijk om te verwachten dat Hessenpoort de vraag opvangt waar het gaat om grootschalige bedrijvigheid, met name in groothandel en logistieke dienstverlening.
- Kwalitatief is er een goede match tussen de (toekomstige) ruimtevraag en het beschikbare aanbod. De vraag komt voornamelijk van (grootschalige) bedrijven gericht op productie en/of logistiek en bedrijven in het segment consumentendiensten. Deze bedrijvigheid vindt veelal plaats in milieucategorie kleiner of gelijk dan 3. Het terrein voorziet in deze vraag door een ruim aanbod van kavels in verschillende omvang. Ruim 80% van deze kavels is geschikt voor milieucategorie 3, al dan niet bouwrijp.

2.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

Provinciale Staten van Overijssel hebben op 12 april 2017 de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur en Omgevingsverordening Overijssel 2017' vastgesteld. Beleid: Overijssel in 2030, daar werken we nu aan

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden.

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 aldaar 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 gezien hoe de ontwikkeling vormgegeven moet worden. Hierbij heeft de provincie gekozen voor een vierlagenbenadering, in welke benadering vier kaarten/lagen worden onderscheiden.

Het plangebied is op de ontwikkelingsperspectievenkaart van de omgevingsvisie aangeduid als '**Bedrijventerrein**' in een stedelijke omgeving.

Hieronder zijn de belangrijkste passage die betrekking hebben op bedrijventerreinen uit de omgevingsvisie opgenomen.

"8.2.1.2.1 Topwerklocaties binnen de stedelijke netwerken

Topwerklocaties zijn werklocaties met bijzondere vestigingscondities voor bedrijven die zich richten op een (inter)nationaal verzorgingsgebied en een stuwende functie hebben voor de regionale economie.

"10.2.1.1.1 Bedrijventerreinen in steden binnen de stedelijke netwerken

In de Omgevingsvisie wordt onder onder stedelijke netwerken verstaan:

- Zwolle Kampen Netwerkstad
- Netwerkstad Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Borne en Oldenzaal)
- Deventer-Stedendriehoek.

Strekking van het beleid:

Het concentratiebeleid van de provincie is erop gericht het aanbod voor de (boven)regionale bedrijvigheid te concentreren in stedelijke netwerken. Vanuit de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zal de ruimte daarvoor allereerst gevonden moeten worden in het bestaande bebouwde gebied. Door herstructurering en transformatie worden bestaande bedrijventerreinen aangepast aan de veranderende vraag en worden nieuwe stedelijke werkmilieus gerealiseerd.

Toelichting (waarom?):

De markt voor bedrijventerreinen is (boven)regionaal van aard. Er is op (boven)regionaal niveau regie nodig om vraag en aanbod in de regio duurzaam in balans te brengen. Als het gaat om de regionale vraag bepalen gemeenten in het kader van de regionale programmering in onderling overleg waar de bovenlokale vraag gefaciliteerd kan worden. Als het gaat om de bovenregionale vraag vinden wij de stedelijke netwerken de aangewezen plek om daarin te voorzien. Daar kunnen de stedelijke werkmilieus gerealiseerd worden die van belang zijn voor het vestigingsklimaat van de regio. Door de ontwikkeling van bedrijventerreinen gericht op de bovenregionale vraag te concentreren in stedelijke netwerken versterken wij de positie van de stedelijke netwerken als economische motoren van de regio. Ook voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen gericht op de bovenregionale vraag geldt het principe van inbreiding gaat voor uitbreiding. Door nadrukkelijk in te zetten op herbestemming en transformatie kan binnen het bestaande bebouwd gebied ruimte gemaakt worden voor het realiseren van (bijzondere) stedelijke werkmilieus.'

'Uitvoering/instrumenten:

Regels in de verordening

- Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking (principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (titel 2.1) in combinatie met titel 2.3 werklocaties)
- principe van concentratie (artikel 2.1.2)

Artikel 2.3.2 Bedrijventerreinen

Provinciaal belang

Dit onderdeel van de verordening bevat regels voor bestemmingsplannen die voorzien in aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Onder nieuwe bedrijventerreinen wordt elke locatie verstaan die ontwikkeld wordt ten behoeve van de vestiging van bedrijven en bij die bedrijven behorende kantoren. Het ter zake geldende provinciale beleid ligt vast in de Omgevingsvisie Overijssel. De verordening is inhoudelijk in overeenstemming met de regels die het Rijk gesteld heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

In de Omgevingsvisie is het provinciale belang beschreven van zorgvuldige planning en regulering van nieuwe en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Het beleid is erop gericht aanleg van nieuw bedrijventerrein te voorkomen als op bestaande terreinen nog voldoende ruimte beschikbaar is of naar verwachting door optimalisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden en herstructurering beschikbaar zal komen. Dit beleid krijgt juridische doorwerking in de verordening in titel 2.1 (principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik). In het kader van de herstructurering van bedrijventerreinen is het vaak nodig dit proces samen te laten gaan met een (bescheiden) aanleg van nieuw bedrijventerrein. Hiermee kan ruimte worden geboden voor uitplaatsing, waardoor de herstructurering vlotter kan verlopen (schuifruimte).

Lokale behoefte

In titel 2.1 is bepaald dat gemeenten uitsluitend mogen voorzien in de lokale behoefte aan stedelijke voorzieningen, waaronder bedrijventerreinen en kantoren. Een uitzondering daarop wordt gemaakt voor stedelijke netwerken die mogen voorzien in een (boven)regionale behoefte en voor de streekcentra Hardenberg en Steenwijk, die mogen voorzien in een bovenlokale behoefte. In de Omgevingsvisie wordt de lokale behoefte voor bedrijvigheid gedefinieerd vanuit het begrip van lokaal gewortelde bedrijven. Dit zijn bedrijven die hun oorsprong of verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar zij gevestigd zijn of zich vestigen en die een toegevoegde waarde bieden aan de lokale sociaal-economische structuur/voorzieningenniveau. Gemeenten mogen in afwijking van het principe dat alleen voor de lokale behoefte wordt gebouwd, ook voorzien in (een deel van) de behoefte van buurgemeente aan bedrijventerrein en kantoren, wanneer hierover door buurgemeenten afspraken zijn gemaakt (artikel 2.1.2 lid 4).

Afstemming buurgemeenten

Een essentieel element in de verordening is dat de gemeenten verplicht zijn om hun plannen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantoren af te stemmen met buurgemeenten. Uitgangspunt van de provinciale visie op de programmering van bedrijventerreinen is dat de mogelijkheden van bedrijfsvestiging- en uitbreiding worden gezien op een grotere schaal dan die van de individuele gemeenten. Afstemmen betekent dat buurgemeenten over en weer tot overeenstemming komen over de invulling van de bedrijventerreinenprogrammering of de ontwikkeling van kantoren(locaties).

Buurgemeenten zijn de gemeenten waaraan een gemeente grenst, dus ook gemeenten aan de andere kant van de (provincie)grens. Vanzelfsprekend is de eis van overeenstemming alleen van toepassing op aspecten die de buurgemeenten raken. Deze afstemmingseis wordt gesteld gelet op de onderlinge relaties die er zijn tussen buurgemeenten die functioneren binnen dezelfde markt voor bedrijventerreinen en kantoren. Ook voor gemeenten die uitsluitend mogen voorzien in een lokale behoefte is onderlinge afstemming gewenst, gelet op de relatie die er is tussen aangrenzende gemeenten in het aanbod van soorten bedrijventerreinen en de (fasering van) uitgifte. Voor kantoren is er sprake van vergelijkbare relaties.

Wij wijzen erop dat de Ladder voor duurzame verstedelijking regionale afstemming vereist wanneer een bestemmingsplan stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt die voorzien in een actuele regionale behoefte. Deze eis van regionale afstemming kan betekenen dat naast de directe buurgemeenten er ook afstemming moet worden gezocht met andere gemeenten in de regio.'

Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020 (RBP)

In april 2017 zijn er bestuurlijke afspraken gemaakt tussen de elf gemeenten in de regio West Overijssel en de provincie Overijssel. De elf gemeenten die onderdeel zijn van deze regio zijn Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle.

Aanpak programma afspraken

Het doel is om de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen op uiterlijk 1 juli 2020 in balans te hebben. Daarom hebben de gemeenten met een groter aanbod aan terreinen dan de verwachte vraag binnen de komende tien jaar, afgesproken uiterlijk 1 januari 2018 met een plan van aanpak te komen hoe zij de balans willen realiseren. Dit geldt voor de gemeenten Deventer, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte en Zwolle. Voor de gemeenten Deventer en Zwolle geldt dat zij de komende jaren vol inzetten op uitgifte van de bovenregionale bedrijventerreinen. De invulling van het plan van aanpak is maatwerk per gemeente.

Het RBP voorziet in maatregelen voor Zwolle om per 1 januari 2020 in balans te zijn. Uiterlijk 1 januari 2018 heeft de gemeente Zwolle haar plan van aanpak gereed welke maatregelen genomen worden om over 3 jaar (1 juli 2020) economisch op orde en binnen 5 jaar juridisch (RO) op orde te zijn. Hierbij wordt vol ingezet op uitgifte. Gezien de aantoonbare interesse voor Hessenpoort, is de verwachting dat deze voldoende is om vraag en aanbod in balans te brengen per 1 januari 2020.

Het RBP biedt voor Hessenpoort een ijskastoplossing voor het overaanbod op de vraag van ca. 31 ha. Deze regeling wordt juridisch mogelijk geacht omdat er ook na de periode van 10 jaar voldoende vraag naar dit type locatie zal zijn. Deprogrammeren is voor deze vraagmarkt niet aan de orde.

De ijskastregeling wordt nader uitgewerkt en betekent dat voor de komende 10 jaar de uitgifte van 31 hectare overaanbod peildatum 19 april 2017 on hold wordt gezet.

Op 12 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Zwolle besloten om het afspraken document Regionale Bedrijventerreinen Programmering (RBP) vast te stellen. en de 'ijskastregeling' voor Hessenpoort als wijziging op de uitgiftestrategie uit te werken en waar nodig toe te passen.

In december 2017 heeft college van burgemeester en wethouders ingestemd met concept bestuursovereenkomst 'Herprogrammering bedrijventerrein Hessenpoort', waarin de bovengenoemde ijskastregeling is opgenomen. De verwachting is dat de bestuursovereenkomst tussen de provincie en de gemeente in februari 2018 zal worden ondertekend.

Uit de Ladder check bestemmingsverruiming Hessenpoort blijkt dat deze bestemmingsplanwijziging past binnen de gemaakte afspraken.

Conclusie

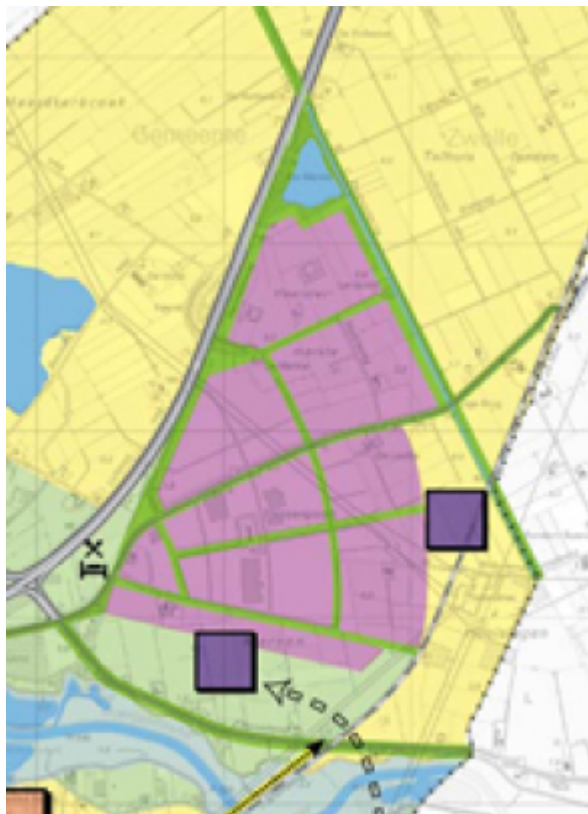
Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zwolle 2020

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft de gemeentelijke visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer. Het Structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. De visie wordt uiteengezet in programma's voor de verschillende beleidsterreinen. De globale visies op de toekomstige sociale, economische en ruimtelijke structuur zijn uitgewerkt tot de kern van het structuurplan: de plankaart met een beschrijving in hoofdlijnen van de meest gewenste ontwikkelingen voor de komende vijftien jaar. De plankaart geeft zo een integraal beeld van de beoogde functies van stad en ommeland tot 2020.

In het structuurplan is het plangebied aangewezen als "Bedrijventerrein".



"Bedrijventerrein Hessenpoort I, bestaand

Dit bedrijventerrein van 150 hectare bruto (110 hectare netto) is bedoeld voor bedrijven groter dan 1 hectare. Het gaat vooral om logistieke bedrijven (verkoop en/of distributie en/of transport) en productie/assemblage bedrijven. Een deel is bedoeld voor milieuhinderlijke bedrijvigheid. Door de provincie is dit terrein aangewezen als regionaal terrein. Op Hessenpoort I is nog ongeveer 40 hectare vrij beschikbaar."

"Uitbreidingslocaties Hessenpoort II en opvolger bedrijventerrein voor bedrijven kleiner 1 hectare

Voor Hessenpoort II (140 hectare) is een bestemmingsplan vastgesteld. Dat is erop gericht om duurzame bedrijfsprocessen te stimuleren en om het bedrijventerrein duurzaam in te richten. De ambitie is om in ieder geval het niveau van Hessenpoort I te halen. In de Nota van uitgangspunten is een groslijst opgenomen van duurzaamheidsaspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij de verdere plannen voor Hessenpoort II. De belangrijkste aspecten zijn: intensief ruimtegebruik, energie, water, duurzaam bouwen, grondstoffen en afval, multi-modaliteit en duurzaam beheer.

Hessenpoort II is grotendeels bedoeld voor bedrijven groter dan 1 hectare. Aan de zuidrand kunnen bedrijven kleiner dan 1 hectare zich vestigen. De zuidrand ligt tussen het huidige Hessenpoort I en de Hessenweg en heeft een omvang van bruto 23,8 hectare en netto 17,0 hectare. Deze zone is nog uit te breiden met 25 hectare bruto terrein. Ook dit deel is beschikbaar voor bedrijven kleiner dan 1 hectare. Elders in de stad is hiervoor geen uitbreidingsruimte, terwijl er op zeer korte termijn toch een opvolger van het bedrijventerrein voor de kleinschalige bedrijven gevonden moet worden. De zone is geschikt voor de 'grootste' van de kleinste bedrijven (vanaf 2.500 m²) en/of bedrijven in de hogere milieucategorieën. Bijzondere aandacht verdient wel de inpassing van het bedrijventerrein in het landschap, met name de overgang naar het Vechtdal.

Tussen Hessenpoort I en de spoorlijn naar Meppel wordt ook een mogelijke toekomstige uitbreidingslocatie aangegeven, Het betreft hier een reservering voor spoorgebonden bedrijvigheid van ca. 20 hectare."

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan.

2.2 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 (WB21), die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water.

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).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. 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

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 duurzame waterkwantiteit- en duurzaam waterkwaliteitsbeheer:

- vasthouden, bergen en vertraagd 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 vuil water 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 hoogwater 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 de huidige veiligheid op orde

te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. Deze zaken worden opgepakt door het hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) Stadsdijken Zwolle. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris, waarvan de staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu de coördinerende bewindspersoon is.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en HWBP, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. 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. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Op 12 april 2017 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, 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 heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta 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 Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid

Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassen aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.3 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 zijn relevant voor Hessenpoort. Dit beleid wordt in de volgende paragrafen kort beschreven.

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 bestemmingsplan Hessenpoort behoort tot het gebiedstype "Bedrijfsterrein zwaar". Voor dit gebiedstype zijn geen geluidambities vastgesteld. Wel geldt voor het bedrijventerrein Hessenpoort een wettelijke vastgestelde geluidzone die geluidgevoelige bestemmingen rondom het bedrijventerrein beschermt.

Ten aanzien van de AMvB-bedrijven, zogenaamde Activiteitenbesluit of BARIM (Besluit Algemene Regels Inrichtingen Milieubeheer) bedrijven, op gezoneerde industrieterreinen is het uitgangspunt dat deze bedrijven niet worden beperkt in de door hun gewenste geluidsruimte, maar dat de representatieve geluidsruimte in beeld wordt gebracht en juridisch wordt vastgelegd. Bij het doen van de melding zal het bedrijf ook toekomstige ontwikkelingen in beeld moeten brengen, zodat hier in het zonemodel rekening mee kan worden gehouden. In de Nota Industriegeluid Zwolle (2007) worden afstandscriteria 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 en Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Het luchtkwaliteitsplan gemeente Zwolle 2007-2011 beschrijft de luchtkwaliteitsituatie 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.

Het bedrijventerrein Hessenpoort is een prioritair gebied. Dat betekent dat er stikstofdepositieruimte is

gereserveerd in de PAS voor Hessenpoort. Bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor een nieuw bedrijf of de uitbreiding van een bedrijf dient altijd een toetsing aan de PAS plaats te vinden en dient registratie plaats te vinden in het Aeries register.

Externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is op 6 maart 2007 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 wordt gekarakteriseerd als gebiedstype "Bedrijfsterrein zwaar". Voor dit gebiedstype geldt 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. 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 restrisico.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De gemeente Zwolle heeft in 2011 een visie op duurzaamheid aangenomen, waarin een omschrijving van het begrip duurzaamheid wordt gegeven, namelijk; voor Zwolle betekent duurzaamheid een langdurige balans tussen People, Planet en Profit. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten voor beleids- en gebiedsontwikkelingen.

- Duurzaamheid als leidend principe; beslissingen worden genomen op basis van duurzaamheid.
- Duurzaamheid is van en voor de stad; niet opgelegd maar gedragen door de stad, omdat het de stad dient. Het is een kans om de mogelijkheid biedt om sociale en economische meerwaarde te creëren voor de stad.

- Benutting van lokale bronnen
- Transitie en innovatie; deze zijn nodig voor het realiseren van de voorgaande principes.

Klimaatadaptatie en Energietransitie zijn belangrijke pijlers in het coalitieakkoord en in de contouren van de nog te ontwikkelen Zwolse omgevingsvisie. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettige wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil koploper zijn in het praktisch maken van het energieakkoord en de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie en ziet klimaatadaptatie en energietransitie als kans om te innoveren en als verdienenmodel.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers)extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Voorbeelden van uitwerking zijn een groene inrichting/gevel, waterdoorlatende verharding, beperkte zoninval in de zomer, maar ook een regenafvoer met een noodoverlaat zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt. Rekening houden met een veranderd klimaat levert tevens wooncomfort op. Denk bijvoorbeeld aan werken in (te) warme ruimten wat onprettig is en bij langdurig aanhoudende hitte zelfs negatieve effecten heeft op de gezondheid. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en openbare ruimte robuust, gezond en comfortabel worden ingericht én voorbereid zijn op extremen.

De ambities ten aanzien van de energietransitie zijn vastgelegd in het document “Zwolle geeft je energie! – Ambitiedocument Energietransitie”(juni 2017).

- Zwolle wil uiterlijk in 2050 energieneutraal zijn;
- In lijn met de hoofdambitie wordt in 2025 de hoeveelheid CO₂-uitstoot ten opzichte van 1990 gereduceerd met 25 % en wordt 25 % van de totale energievraag op duurzame wijze opgewekt;
- De energietransitie zet Zwolle in als katalysator voor economische en sociale groei .

Voor energietransitie is gasloos opleveren het uitgangspunt. Het college heeft dit uitgangspunt ook voor Hessenpoort van toepassing verklaard.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied omschreven. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

3.1 Water

In deze partiële herziening worden voor de bestemming Bedrijventerrein slechts de milieuzonering aangepast. Dit heeft geen invloed op de waterstructuur en andere wateraspecten.

3.2 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij het toekennen van bestemmingen.

3.2.1 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

In het plangebied zal het in een deel van zone 4 mogelijk zijn dat lichtere milieucategorieën zich vestigen. Naast milieucategorie 4 bedrijven kunnen zich in de nieuwe situatie ook milieucategorie 3 bedrijven zich vestigen.

Mogelijke milieuplanologische consequenties voor het bedrijventerrein Hessenpoort.

- Zijn er consequenties voor de geluidzone van Hessenpoort ?

De geluidproductie van een bedrijf is niet direct gerelateerd aan de milieucategorie van een bedrijf. Milieucategorie 3 bedrijven kunnen meer geluid produceren dan milieucategorie 4 bedrijven. Het hangt sterk af van de aard van de activiteiten. Over het algemeen kan echter wel gesteld worden dat een lagere milieucategorie per saldo minder geluid zal produceren. Omdat de geluidzone gelijk blijft en zone 4 gevuld kan worden met meer milieucategorie 3 bedrijven zal er niet meer geluidruimte nodig zijn.

Conclusie:

Er zijn geen consequenties voor de geluidruimte van Hessenpoort.

- Zijn er consequenties voor de vestigingsmogelijkheden voor milieucategorie 4 bedrijven of met andere woorden worden milieucategorie 4 bedrijven gehinderd door de verruimde mogelijkheden ?

Op dit moment is op een groot deel van Hessenpoort een combinatie mogelijk van milieucategorie 3 en 4 bedrijven namelijk in zone 3. De milieucategorie 4 bedrijven die ook al in combinaties mogelijk zijn worden niet belemmerd door de flexibilisering.

Een deel van de milieucategorie 4 bedrijven die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn alleen in zone 4 mogelijk. Het gaat met name om bedrijven in de milieudienstverlening waarbij gedacht moet worden aan verschillende takken van afvalverwerking. Vaak is het aspect geur maatgevend maar aangezien bedrijven niet als geurgevoelig worden aangemerkt zullen milieucategorie 3 bedrijven niet beperkend zijn en niet gehinderd worden.

Conclusie:

Het toestaan van milieucategorie 3 bedrijven in een deel van zone 4 zal geen beperking opleveren voor de vestiging van de milieucategorie 4 bedrijven. In de communicatie richting nieuw te vestigen bedrijven is het wel raadzaam om te wijzen op de mogelijk vestiging van geur emitterende bedrijven.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. 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, 3e partiële herziening zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening.

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.**

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd.

Artikel 2 Verwijzing

In dit artikel wordt aangegeven dat de bestemmingsplannen Hessenpoort, Hessenpoort, 2e partiële herziening en Zwolle, parapluplan parkeren van toepassing zijn.

4.3 Bestemmingsregels

Voor de in dit hoofdstuk opgenomen artikelen is een verwijzing naar de regels van het bestemmingsplan Hessenpoort en het bestemmingsplan Hessenpoort, 2e partiële herziening en Zwolle, parapluplan parkeren en indien aan de orde, de wijzigingen hierop opgenomen.

4.4 Algemene regels

Voor de in dit hoofdstuk opgenomen artikelen is een verwijzing naar de regels van het bestemmingsplan Hessenpoort en het bestemmingsplan Hessenpoort, 2e partiële herziening opgenomen

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening (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.

27 november 2018

bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

Artikel 9 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 vaststellingsregel van het plan.

4.6 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, (hierna “een aangewezen bouwplan”), in combinatie met een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectuitvoeringsbesluit of omgevingsvergunning is de afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Dit houdt in dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

Voor zover er in het onderhavige herziening is voorzien in een aangewezen bouwplan is deze gesitueerd op percelen welke in eigendom zijn bij de gemeente en derhalve is het kostenverhaal anderszins verzekerd middels opname in de grondprijs.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Uitkomsten overleg

Provincie

Het plan is conform de ‘Afspraken Regionale Bedrijventerreinen West-Overijssel’ ingebracht in het regionale programmeringsoverleg. Het voorontwerp bestemmingsplan past in het provinciaal ruimtelijk beleid. Indien het plan in de huidige vorm in procedure wordt gebracht, zijn er vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Samenvatting reactie

Het waterschap heeft geen opmerkingen op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Gemeente Zwartewaterland

Samenvatting reactie

De gemeente Zwartewaterland heeft geen opmerkingen op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Gemeente Staphorst

Samenvatting reactie

De gemeente Staphorst heeft geen opmerkingen op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Gemeente Raalte

De gemeente Raalte heeft geen opmerkingen op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Gemeente Dalfsen

De gemeente Dalfsen heeft geen opmerkingen op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Ondernemersvereniging Hessenpoort

De ondernemersvereniging heeft geen opmerkingen op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Gemeente Kampen

De gemeente Kampen heeft geen opmerkingen op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Gemeente Oldebroek

De gemeente Oldebroek heeft geen opmerkingen op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Gemeente Ommen - Hardenberg

De gemeente Ommen - Hardenberg heeft geen opmerkingen op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Veiligheidsregio IJsselland

Er wordt geconstateerd dat er geen zaken zijn die relevant zijn voor de (externe) veiligheid.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

27 november 2018

bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

27 november 2018

bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

27 november 2018

bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

Bijlage 1 Ladder check bestemmingsverruiming Hessenpoort



Ladder-check bestemmings- verruiming Hessenpoort

Stec Groep aan Gemeente Zwolle

Juriën Poulussen & Rick Meijerink
30 januari 2018

Inhoudsopgave

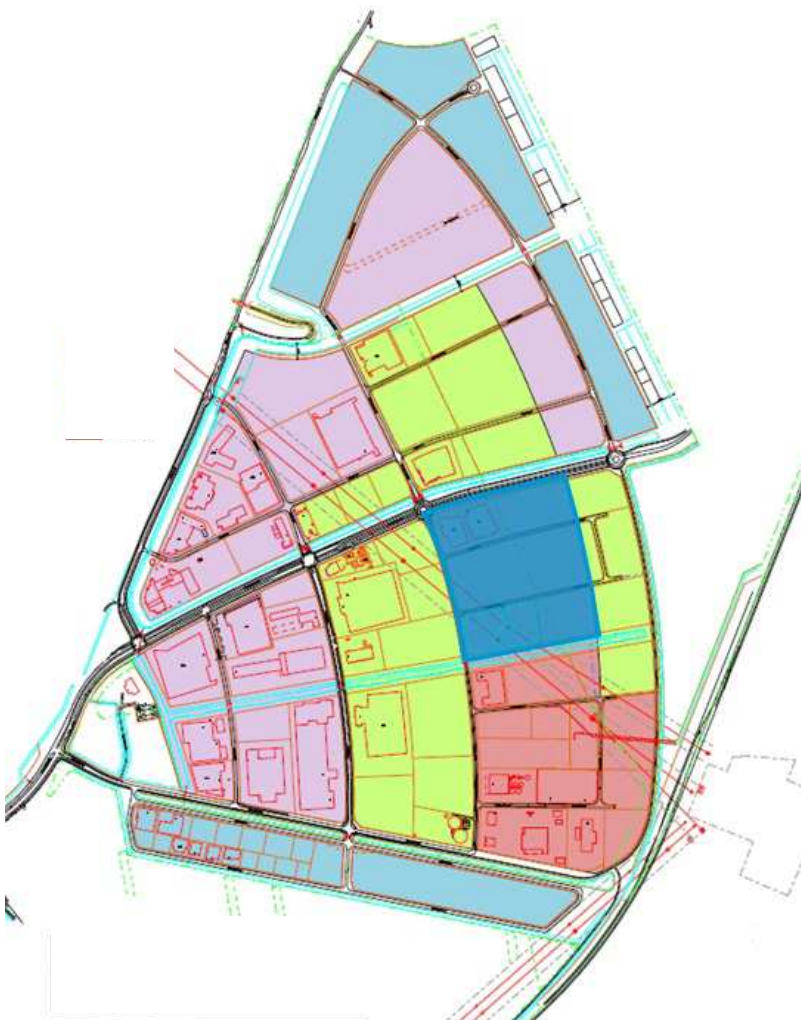
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding rapportage.....	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Analyse nut een noodzaak	5
2.1	Vraag naar bedrijfsruimte	5
2.1.1	Ladder-regio: op grond van regionale afspraken kijken we enkel naar Zwolle	6
2.1.2	Kwantitatieve ruimtevraag: t/m 2025 ruim 106 ha, maar wereld staat daarna niet stil.....	7
2.1.3	Kwalitatieve ruimtevraag: vestigers in Zwolle steeds vaker in lichtere milieucategorie (≥ 3)	9
2.1.4	Kwalitatieve ruimtevraag: omvang ruimtevraag gedifferentieerd, Hessenpoort eigen profiel	11
2.2	Aanbod van bedrijfsruimte	14
2.3	Vraag/aanbod-confrontatie	17
3	Conclusies en aanbevelingen	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding rapportage

Gemeente Zwolle is voornemens om de huidige bestemming te verruimen op een deel van het bovenregionaal bedrijventerrein Hessenpoort. Gemeente Zwolle wil op een deel van het terrein waarop nu enkel zwaardere milieucategorieën (≥ 4) mogelijk worden gemaakt, ook lichtere milieucategorieën (≥ 3) mogelijk maken. De totale netto uitgeefbare omvang van het bedrijventerrein wijzigt daarbij niet. Aanleiding voor de voorgenen wijziging is het grote aantal ruimtevragen dat de gemeente bemerkt van bedrijven met een lichtere milieucategorie (≥ 3).

Figuur 1: Afbakening gebied voorgenen bestemmingsverruiming Hessenpoort (in blauw)



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (2017); bewerking Stec Groep (2017)

Voor de voorgenen bestemmingsverruiming moet een planologische procedure worden doorlopen. Mogelijk moet de bestemmingsverruiming daarbij worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6). Gemeente Zwolle vindt het, ongeacht of de voorgenen wijziging Ladderplichtig is, van belang om nut en noodzaak van de voorgenen bestemmingsverruiming goed te kunnen motiveren in termen van uitvoerbaarheid, maar ook om de voorgenen bestemmingsverruiming goed te kunnen uitleggen aan de regionale overlegtafels.

Voor u ligt als uitvloeisel van deze wens een check op de relevante Ladder-aspecten. Deze check 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.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wetstekst Besluit ruimtelijke ordening

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de Rijksoverheid en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is wettelijk verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De huidige (geactualiseerde) wetstekst is per 1 juli 2017 van toepassing:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte van die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro wordt onder ‘stedelijke ontwikkeling’ verstaan:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

In de jurisprudentie zijn de begrippen nader ingevuld. Onder ‘bestaand stedelijk gebied’ worden bijvoorbeeld ook locaties verstaan die een stedelijke bestemming hebben, zoals ‘bedrijventerrein’, ongeacht of de locatie op dit moment nog in gebruik is als grasland of agrarische grond. Voor een toelichting op de relevante jurisprudentie en interpretatie hiervan verwijzen we naar de (nieuwe) handreiking van de Ladder, zie: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ontwikkelingen/ladder-duurzame/handreiking-ladder/>.

Is de voorgenomen bestemmingsverruiming Ladder-plichtig?

Of de voorgenomen verruiming van het bestemmingsplan Ladder-plichtig is, valt te bediscussiëren. Zo is er jurisprudentie die stelt dat er geen sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ als het plan wat betreft oppervlakte niet wordt uitgebreid¹, maar ook jurisprudentie die stelt dat de absolute omvang van het plan als zodanig een ander beeld kan geven². Het is desalniettemin verstandig om een Ladder-onderbouwing op te stellen. Ongeacht of de bestemmingsverruiming formeel Ladder-plichtig is, is het zinvol om nut en noodzaak van de bestemmingsplanwijziging te motiveren. Hiermee voldoet de voorgenomen wijziging direct (deels) aan de motivering van economische uitvoerbaarheid van het plan en de motivering van een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (H2) lichten we stap voor stap onze analyse en belangrijkste deelconclusies toe. We eindigen het rapport met een samenvattend hoofdstuk (H3), waarin we onze bevindingen samenvatten en adviseren over hoe eventuele risico's te ondervangen.

¹ ECLI:NL:RVS:2017:3248

² ECLI:NL:RVS:2016:1075

2 Analyse nut een noodzaak

In dit hoofdstuk checken we de voorgenomen bestemmingsverruiming op nut en noodzaak. We gaan in op de actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het plan en plaatsen deze in het perspectief van de regionale situatie (Ladder-regio).

2.1 Vraag naar bedrijfsruimte

Om de vraag naar bedrijfsruimte te ramen, wegen we vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) tegen elkaar af. In deze eerste paragraaf gaan we in op de vraagraming. We hanteren twee perspectieven om tot een gefundeerde verwachting van de ruimtevraag te komen:

- We bepalen de vraag top-down op basis van de meest recente provinciale vraagraming³;
- We maken een kwalitatieve inschatting van de ruimtevraag op grond van de aard en omvang van de bestaande bedrijvigheid, de gerealiseerde uitgifte in de laatste jaren en de huidige leads voor Hessenpoort.

We ramen de ruimtevraag in de basis voor één bestemmingsplanperiode (10 jaar), conform de huidige Ladder-jurisprudentie. Aansluitend geven we wel een doorkijk voor de periode ná 10 jaar om een beeld te schetsen van de behoefte die daarna verwacht kan worden op Hessenpoort. Gezien de aard en doelgroep van het bedrijventerrein, en de actuele bedrijventerreinenprognoses en marktperspectieven, verwachten we namelijk dat er zich ook in die periode nog een vraag zal voordoen.

³ 'Werklocaties in Overijssel: trends, ontwikkelingen en prognoses (Panteia, 2015); 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020' (Provincie Overijssel en Gemeenten, 2017).

2.1.1 Ladder-regio: op grond van regionale afspraken kijken we enkel naar Zwolle

Voor het bepalen van de behoefte naar bedrijfsruimte is het van belang om de marktregio van bedrijventerrein Hessenpoort te definiëren. Binnen deze marktregio moeten vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) tegen elkaar worden afgewogen. Zijn vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) niet in evenwicht? Dan kan de bestemmingsverruiming een ongewenst effect hebben op de omliggende regio.

Uitgangspunt voor de afbakening van de marktregio zijn de regionale programmeringsafspraken⁴. Hierin is de voor de gehele regio⁵ geprognosticeerde vraag verdeeld naar alle gemeenten op grond van hun marktaandeel in de bedrijfsruimtemarkt. Gemeenten met een regionale aantrekkingskracht voor (m.n. grotere) bedrijven, zoals Zwolle, hebben daarbij een dito aandeel in de ruimtevraag toebedeeld gekregen. We sluiten in deze analyse aan bij deze vraagverdeling.

Door uit te gaan van de vraag- en aanbodcijfers uit de regionale programmeringsafspraken, wordt impliciet de gehele regio in ogenschouw genomen in deze analyse. Uitgangspunt: in de vraag- en aanbodcijfers per gemeente zitten alle kwalitatieve doelgroepen die een voorkeur hebben voor vestiging in die gemeente opgesloten, dus ook grootschalige bedrijfsruimte. Met andere woorden, wanneer de gemeente Zwolle dus qua vraag en aanbod 'binnen de lijntjes kleurt', zullen de (ongewenste) ruimtelijke effecten op de regiogemeenten minimaal zijn.

TUSSENCONCLUSIE LADDER-REGIO (2.1.1)

- In de regionale programmeringsafspraken is reeds een verdeling van de regionale vraag naar gemeenten opgenomen o.b.v. het marktaandeel van 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.
- Ergo, we gaan in deze check uit van de vraag- en aanbodcijfers voor enkel Zwolle.

⁴ 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020' (Provincie Overijssel en Gemeenten, 2017)

⁵ Bestuurlijke regio West-Overijssel, te weten de volgende gemeenten: Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle.

2.1.2 Kwantitatieve ruimtevraag: t/m 2025 ruim 106 ha, maar wereld staat daarna niet stil

In de regionale programmeringsafspraken wordt aan Zwolle in de periode 2016 t/m 2025 een uitbreidingsvraag toegedeeld van ca. 110 ha. Op dit moment (01-01-2016 t/m 01-07-2017) is ca. 3,8 ha van de in deze periode totaal geraamde 110 ha uitgegeven. Gelet op de gerealiseerde uitgifte blijft een totale ruimtevraag over van **ca. 106 ha t/m 2025**.

Tabel 1: Inschatting ruimtevraag t/m 31-12-2025

Gemeente	Ruimtevraag
Zwolle en regionaal terrein Hessenpoort	110 ha
Gerealiseerde uitgifte gemeente Zwolle (01-01-2016 t/m 01-07-2017)	-/- 3,8 ha
Totaal	106,2 ha

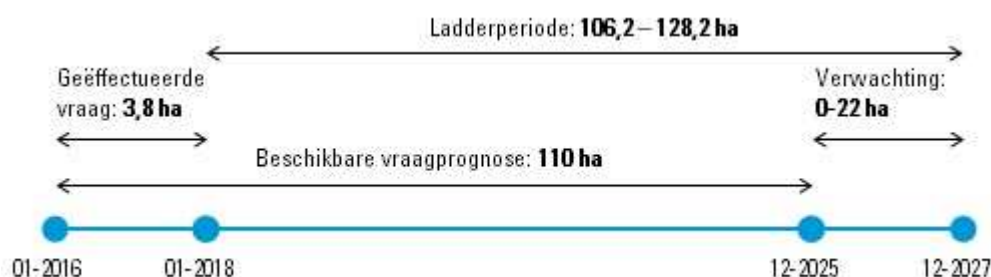
Bron: Panteia (2015); Gemeente Zwolle (2017), bewerking Stec Groep (2017)

Ook in de periode na 2025 verwachten we namelijk nog een zekere ruimtevraag in Zwolle, specifiek voor Hessenpoort. Een kwantitatieve inschatting van deze ruimtevraag na 2025 is op basis van bestaand onderzoek niet beschikbaar, maar er mag vanuit worden gegaan dat er specifiek op Hessenpoort ook na 2025 nog een redelijke ruimtevraag aanwezig is. We leiden dat af uit onder meer het volgende:

- Hessenpoort biedt ruimte voor grootschalige, logistieke bedrijvigheid, heeft een goede bereikbaarheidspropositie en profileert zich ook als zodanig. In alle macroprognoses⁶ en (kwantitatieve) regionale prognoses⁷ is m.n. de vraag vanuit bedrijven met een dergelijk locatieprofiel nog manifest na 2025, i.t.t. tot veel andere bedrijfssectoren, die in ruimtevraag afnemen.
- De regionale positie van Zwolle en bedrijventerrein Hessenpoort wordt geborgd door het topwerkllocatiebeleid en het verstedelijkingsbeleid van de provincie, wat als uitwerking heeft dat alle grootschalige bedrijvigheid wordt doorverwezen naar deze locatie.

De periode van de Ladder-check heeft, conform jurisprudentie, betrekking op een periode van 10 jaar, dus de periode jan. 2018 t/m dec. 2027. Om voor deze ladder-check toch een kwantitatief aantal te ramen, extrapoleren we de bestaande prognose. We gaan in dat geval uit van een bandbreedte van 0 ha t/m 22 ha. We visualiseren de vraagraming in onderstaande figuur.

Figuur 1: Visualisatie kwantitatieve ruimtevraag



Bron: Stec Groep (2017)

Notitie: gerealiseerde uitgifte Hessenpoort loopt aanmerkelijk achter

De afgelopen jaren is er op bedrijventerrein Hessenpoort een wisselend uitgiftetempo gerealiseerd. Van 2013 t/m heden is er jaarlijks gemiddeld 35.844 m² uitgegeven op Hessenpoort.

⁶ CPB/PBL (2015). Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving; Stec Groep (2017). Logistiek in Beeld 2.0.

⁷ Onder andere:

- Bureau Buiten (2014). Behoefteteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant 2014-2040.
- Stec Groep (2014). Kwalitatief verdiepingsonderzoek bedrijventerreinen Noord-Brabant.
- Stec Groep (2017). Behoefteteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland.

Het historische uitgiftetempo kan goed worden vergeleken met de geraamde ruimtevraag. Buiten de gerealiseerde uitgiftes op Hessenpoort zijn er de afgelopen jaren namelijk geen gronden uitgegeven op andere bedrijventerreinen in de gemeente Zwolle. Een jaarlijks gemiddelde van ca. 3,5 ha ligt ruim onder het gemiddelde van 11 ha (110 ha voor de periode van 2016 t/m 2025), zoals geprognosticeerd in de provinciale vraagraming en uitgewerkt in de regionale programmeringsafspraken. De prognose zal zichzelf de komende jaren dan ook moeten bewijzen.

In ieder geval is de start van 2018 veelbelovend, met de aangekondigde uitbreidingen van Wehkamp van 25.000 m² distributiecentrum⁸ en De Weerd Transport met ruim 8.000 m² crossdock en warehouse⁹.

Tabel 2: Gerealiseerde uitgifte Hessenpoort voor de periode 01-01-2013 t/m 01-07-2017

Jaar	Gerealiseerde uitgifte
2013	57.119 m ²
2014	63.767 m ²
2015	2.632 m ²
2016	13.199 m ²
2017*	24.582 m ²

Bron: Gemeente Zwolle (2017). *Geleverde gronden per 01-07-2017

TUSSENCONCLUSIE KWANTITATIEVE RUIMTEVRAAG (2.1.2)

- We verwachten in het restant van de periode van 01-01-2016 t/m 31-12-2025 in Zwolle een kwantitatieve ruimtevraag van ruim 106 ha.
- Ook in de periode hierna verwachten we nog enige ruimtevraag, gezien de huidige marktontwikkelingen en –prognoses. Omdat daar geen raming voor beschikbaar is, extrapoleren we daarvoor de huidige vraagraming, maar gaan uit van een bandbreedte: 0-22 ha.
- We merken daarbij op dat het, gezien de recente prognoses en de aard en doelgroep van Hessenpoort, reëel is om ook na 2025 enige vraag te verwachten.

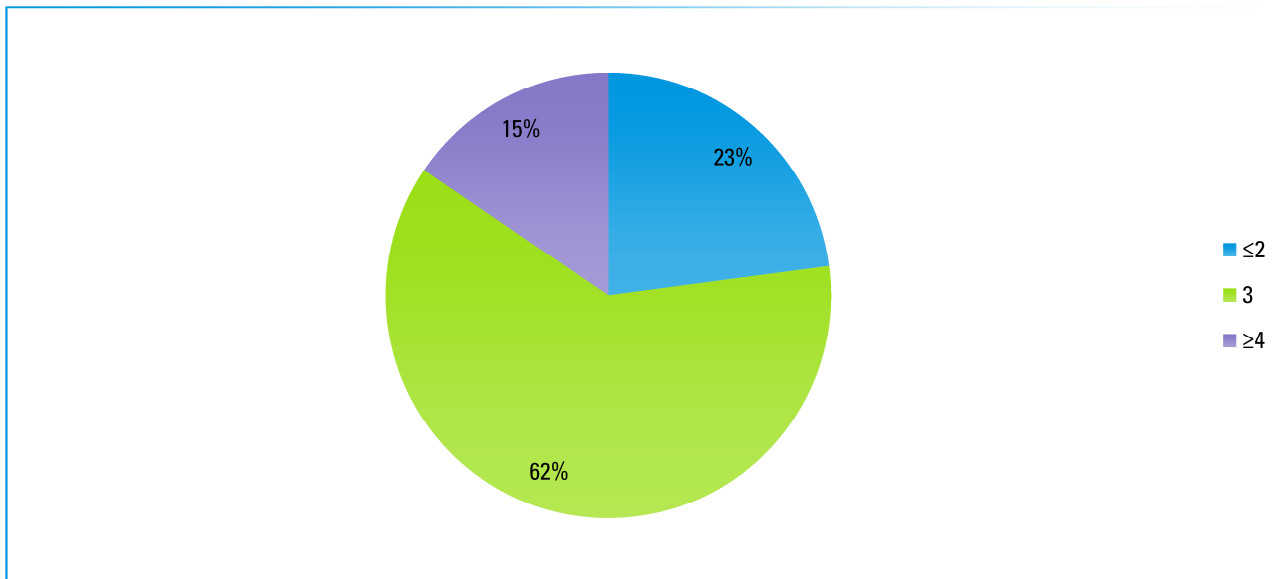
⁸ <http://www.logistiek.nl/warehousing/nieuws/2018/1/wehkamp-breidt-distributiecentrum-uit-101161782>

⁹ <https://www.transport-online.nl/site/87599/de-weerd-transport-breidt-uit-op-bedrijventerrein-hessenpoort-in-zwolle/>

2.1.3 Kwalitatieve ruimtevraag: vestigers in Zwolle steeds vaker in lichtere milieucategorie (≥ 3)

Ca. 80% van de in gebruik zijnde bedrijfsgrond op Hessenpoort wordt gebruikt door bedrijven met een lichtere milieucategorie of hoger (≥ 3), constateren we. Dit is het segment dat mogelijk gemaakt wordt met de voorgenomen bestemmingswijziging. Op Marslanden is dit percentage vergelijkbaar, constateren we aanvullend.

Figuur 2: Ruimtevraag bedrijven in Zwolle verdeeld in milieucategorie



Bron: Vastgoeddata (2017), bewerking Stec Groep (2017)

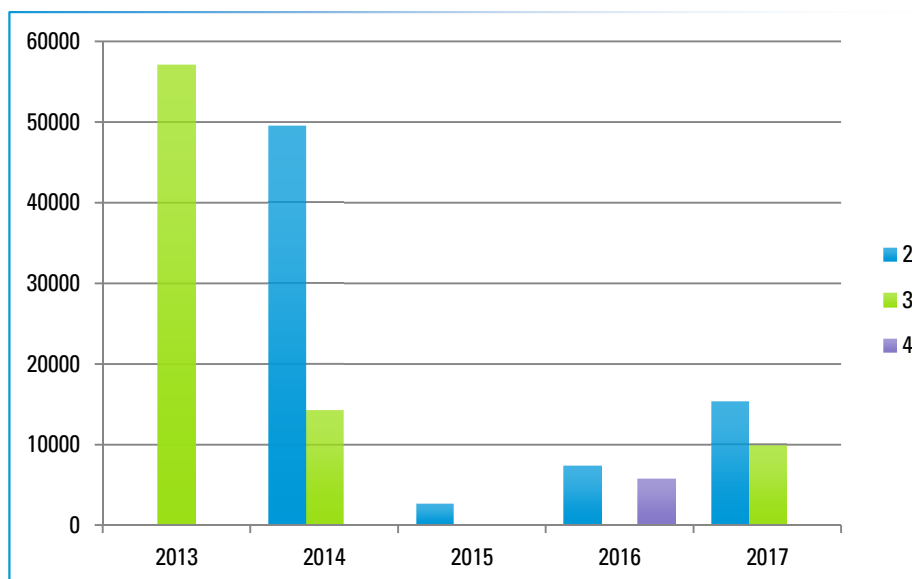
We verwachten dat het gros van de uitbreidingsvraag in de komende jaren eveneens in lichtere milieucategorieën en hoger (≤ 3) valt. We gaan er vanuit dat het huidige beeld wat geschetst wordt zich naar verwachting voortzet richting de toekomst. Daarvoor hebben we twee argumenten:

- Doorgaans is het gros van de uitbreidingsvraag naar bedrijfsgrond (ca. 80 à 90%) afkomstig van reeds bestaande bedrijven in de gemeente en regio. Het betreffen bedrijven die willen doorgroeien. Dat wordt onderschreven in de huidige leads van de gemeente: het betreffen voornamelijk bestaande bedrijven met uitbreidingsplannen. Deze bedrijven zijn voor een groot deel bovendien al gevestigd op Hessenpoort.
- Daarbij wordt veel bedrijvigheid niet zwaarder van aard – door ontwikkelingen als automatisering, ook in de logistiek, verlaagt de hindercategorie van veel bedrijven juist.

Laatste jaren is op Hessenpoort vooral vraag naar milieucategorie 3 en lager

Voorgaande wordt onderschreven door de uitgifte in de afgelopen vijf jaar, zie tabel 2. Het valt in de cijfers op dat slechts één bedrijf grond heeft gekocht met een bedrijfsactiviteit waarbij sprake is van een zwaardere milieucategorie (≥ 4). Verder komt de ruimtevraag voornamelijk vanuit bedrijven met ook een lichtere milieucategorie (3).

Figuur 3: Uitgegeven kavels (m²) in relatie tot milieucategorie bedrijf



Bron: Gemeente Zwolle (2017), bewerking Stec Groep (2017)

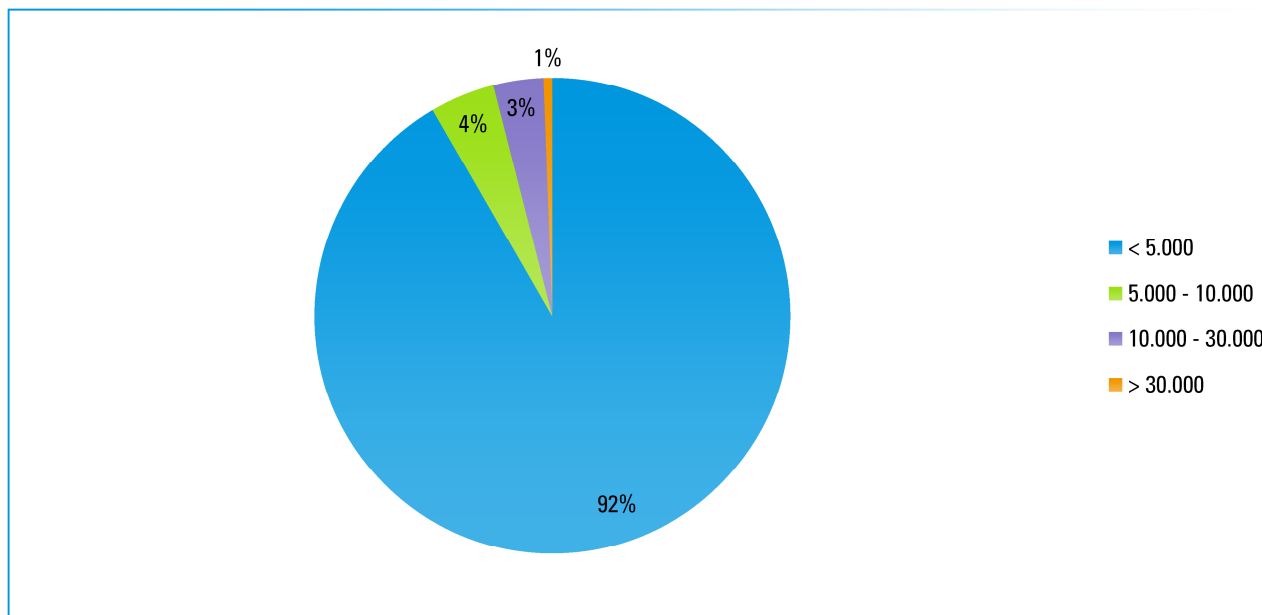
TUSSENCONCLUSIE KWALITATIEVE RUIMTEVRAAG: MILIEUCATEGORIE BEDRIJFVIGHEID

- De in gebruik zijnde bedrijfsgrond op Hessenpoort wordt voor ca. 80% benut door bedrijven met een milieucategorie ≤ 3 . De uitgifte van de laatste jaren bevestigt eenzelfde beeld en ook de leads laten zien dat de toekomstige ruimtevraag op bedrijventerrein Hessenpoort wordt verwacht van bedrijven met milieucategorie ≤ 3 .
- We verwachten op grond hiervan dat ca. 85 ha ($80\% \cdot 106$ ha) tot 103 ha ($80\% \cdot 128$) van de toekomstige ruimtevraag op terrein Hessenpoort komt vanuit bedrijven met een milieucategorie ≤ 3 .

2.1.4 Kwalitatieve ruimtevraag: omvang ruimtevraag gedifferentieerd, Hessenpoort eigen profiel

Wanneer we alle bedrijventerreinen in Zwolle analyseren, constateren we dat ruim 90% van de gevestigde bedrijven een bedrijfspand heeft < 5.000 m² gebruiksoppervlakte. We constateren echter dat de gevestigde bedrijven op Hessenpoort voornamelijk middelgrote tot grote bedrijven zijn. Slechts 40% van de panden op Hessenpoort heeft een omvang < 5.000 m² gebruiksoppervlakte. Deze groep met wat de kleinere bedrijven vinden we voornamelijk terug aan de zuidkant van Hessenpoort. Ruim 60% van de panden heeft een gebruiksoppervlakte > 5.000 m². Op het bedrijventerrein is één bedrijf aanwezig met een gebruiksoppervlakte van meer dan 30.000 m². Dit is het Wehkamp Logistiek Service Centrum (LSC).

Figuur 4: Omvang bedrijfstvastgoed in Zwolle (in m² gebruiksoppervlakte)

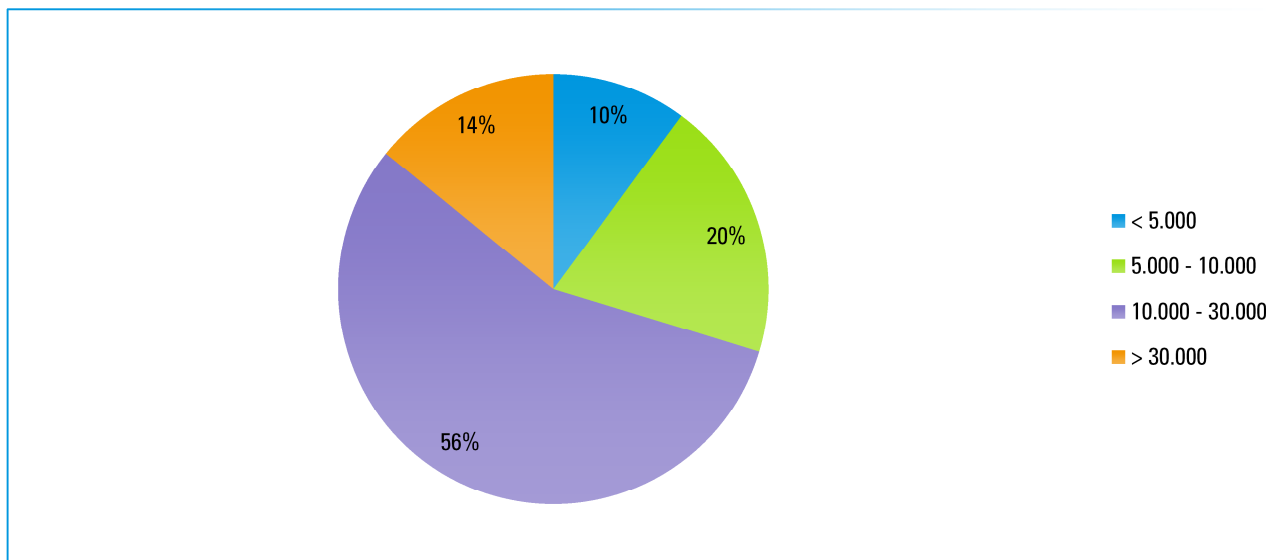


Bron: Vastgoeddata (2017), bewerking Stec Groep (2017)

In de huidige situatie constateren we op Hessenpoort veel middelgrote tot grote bedrijven uit de bedrijfssectoren 'logistiek en groothandel' en 'consumentendiensten'. Dit zijn vaak relatief grote ruimtevragers. We constateren dat ca. 70% van het bestaande uitgegeven terrein wordt gevuld door bedrijfspanden met een omvang van meer dan > 10.000 m² gebruiksoppervlak; 14% heeft zelfs een oppervlakte van > 30.000 m². De overige 30% van het totale oppervlakte van het terrein bestaat uit kleinschalige tot middelgrote bedrijven.

We verwachten dat het aandeel grotere ruimtevragers minimaal gelijk blijft aan de huidige aantallen. Dat beeld past bij de algehele schaalvergroting van (met name) logistiek georiënteerde bedrijven die we op de markt zien. Een vergelijkbare ruimtevraag zien we bovendien terug in de lijst met leads van de gemeente; bij interesse in een kavel voor nieuwe bedrijfsvestiging zien we relatief veel grote ruimtevragers (> 1 ha) terugkomen.

Figuur 5: Oppervlakte bedrijfstvastgoed op Hessenpoort (in m² gebruiksoppervlakte)

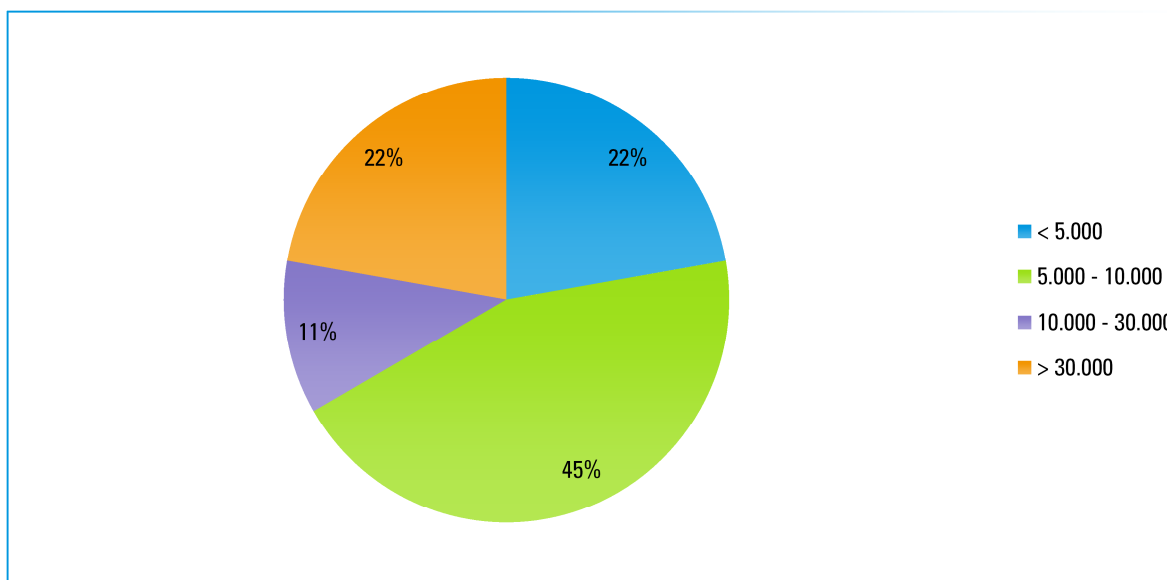


Bron: Vastgoeddata (2017), bewerking Stec Groep (2017)

In afgelopen periode ruim driekwart van verkochte kavels op Hessenpoort > 0,5 ha

Bovenstaande wordt bevestigd met de uitgiftecijfers van de afgelopen jaren (periode 2013 t/m 1 juli 2017). De verkochte kavels variëren in omvang, maar we zien dat ruim driekwart van de kavels groter is dan 0,5 ha¹⁰. Hiervan was 33% groter dan 1 ha.

Figuur 6: Uitgifte Hessenpoort in omvang voor de periode 01-01-2013 t/m 01-07-2017



Bron: Gemeente Zwolle (2017), bewerking Stec Groep (2017)

De grootste uitgifte op Hessenpoort was afkomstig van woonwinkel IKEA (ca. 5 ha) en logistiek distributiecentrum Wehkamp LSC (ruim 6,5 ha). De uitgifte aan Wehkamp vond daarbij plaats in 2013 en 2014. In de periode 01-01-2017 t/m 01-07-2017 werd 70% van de totale uitgegeven oppervlakte verkocht aan deze twee grote ruimtevragers (kavel > 3 ha); ze hebben dus een aanzienlijk ruimtelijk effect. Het is, gezien de regionale positie van Hessenpoort, te verwachten dat er de komende jaren meer van dergelijke partijen zich op de locatie willen vestigen.

¹⁰ Kavels verkocht aan de zelfde koper zijn opgeteld in de berekening.

TUSSENCONCLUSIE KWALITATIEVE RUIMTEVRAAG: OMVANG BEDRIJVIGHEID

- Ruim 90% van alle gevestigde bedrijven in Zwolle heeft een bedrijfspand kleiner dan 5.000 m² gebruiksoppervlakte. Dit algemene beeld wijkt af ten opzichte van (boven)regionaal bedrijventerrein Hessenpoort. Hier zien we voornamelijk middelgrote tot grote bedrijven. Ruim 60% van de bedrijven op Hessenpoort heeft een pand groter dan 5.000 m² gebruiksoppervlakte. Dit afwijkende beeld zien we ook terug in de kavelverkoop (uitgifte) en lijst met leads van de gemeente.
- We verwachten dat ruim driekwart van de uit te geven kavels groter zal zijn dan 0,5 ha met mogelijk enkele uitschieters van boven de 3 ha.

2.2 Aanbod van bedrijfsruimte

In de gemeente Zwolle is voornamelijk op Hessenpoort nog grond beschikbaar. Daarnaast zijn er nog enkele andere bedrijventerreinen met beschikbaar uitgeefbaar terrein in de gemeente. Onderstaande tabel toont een totaaloverzicht.

Tabel 3: Hoeveelheid netto uitgeefbare gronden bedrijventerreinen gemeente Zwolle per 1-7-2017

Bedrijventerrein	Netto uitgeefbaar
Hessenpoort	131,5 ha
Scholtensteeg	2,9 ha
Vrolijkheid	1,2 ha
Marslanden	1,6 ha
Totaal	137,1 ha

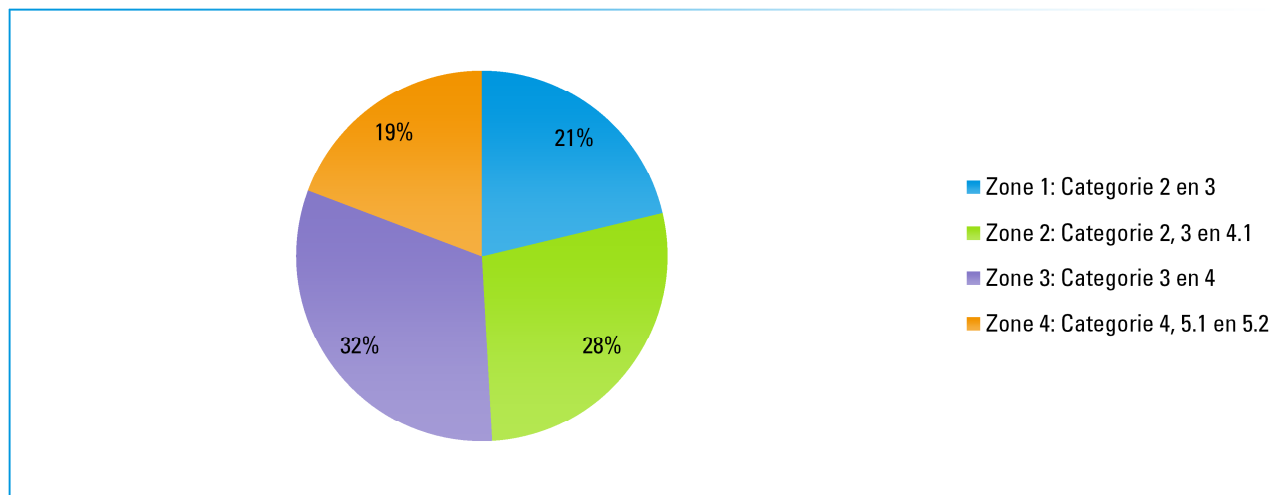
Bron: Gemeente Zwolle (2017).

We bekijken het beschikbare aanbod vanuit een kwantitatief en kwalitatief perspectief.

Kwantitatief aanbod: ca. 137 ha uitgeefbaar terrein beschikbaar in Zwolle

De gemeente Zwolle heeft voor de periode t/m 2025 kwantitatief gezien een voldoende planaanbod aan uitgeefbare bedrijventerreinen: ca. 137 ha. Dat is kwantitatief meer dan dat er voor deze periode aan vraag wordt geraamd. In de regionale programmeringsafspraken¹¹ heeft de gemeente Zwolle zich er dan ook aan gecommitteerd om dit kwantitatieve overaanbod terug te brengen.

Figuur 7: Aanbod kavels Hessenpoort (m²) in relatie tot zonering op basis van milieucategorie



Bron: Gemeente Zwolle (2017), bewerking Stec Groep (2017)

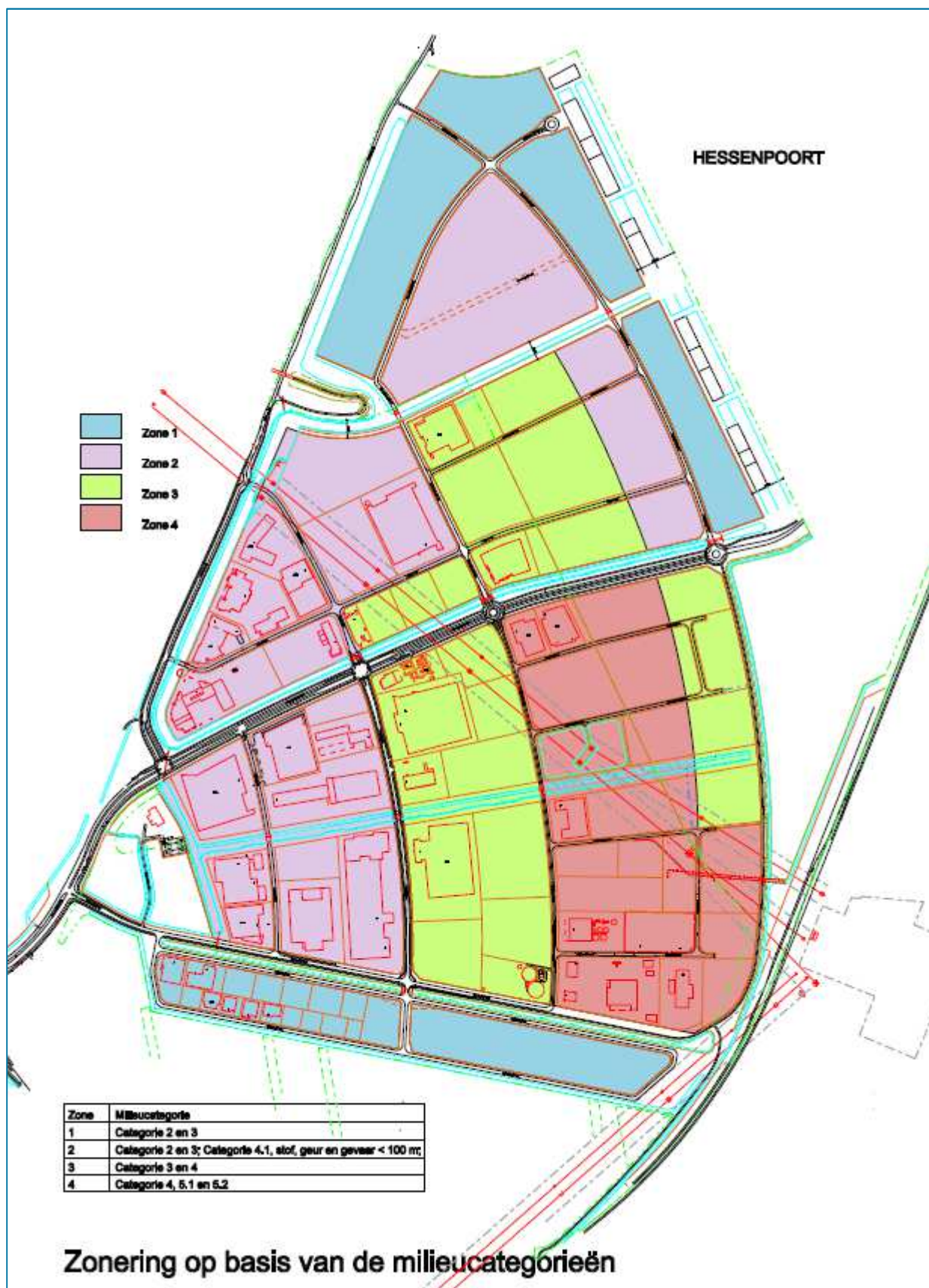
Kwalitatief aanbod: ruim 110 ha op Hessenpoort beschikbaar voor bedrijven met milieucategorie 3

Van het beschikbare aanbod op regionaal terrein Hessenpoort is meer dan 80% van de kavels geschikt voor bedrijven met milieucat. 3 (zone 1, 2 en 3). Zone 4, waarbinnen de voorgenomen bestemmingsverruiming zou moeten plaatsvinden, bevat de overige 20% van het totale netto kavelaanbod. Binnen deze zone zijn conform het bestemmingsplan nu enkel zwaardere milieucategorieën (≥ 4) mogelijk.

Ook op de overige bedrijventerreinen (Marslanden, Scholtensteeg en Vrolijkheid) is ontwikkeling in milieucategorie 3 bij planregels toegestaan.

¹¹ Programmering West Overijssel 2017-2020' (Provincie Overijssel en Gemeenten, 2017)

Figuur 8: Zoning Hessenpoort op basis van milieucategorieën



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (2017)

Kwalitatief aanbod: kavels op Hessenpoort divers en op maat leverbaar

Bedrijventerrein Hessenpoort biedt binnen de beschikbare plancapaciteit kavels van verschillende grootte, voor zover het binnen de ruimtelijke structuur van het terrein past. De kavels (gronden) zijn op maat leverbaar, zolang dit niet afwijkt van de ruimtelijke structuur (zoals de verkeersstructuur, groenstructuur, waterstructuur en bebouwingsstructuur) van het terrein.

Op Marslanden gaat het om kleine kavels van 0,1 tot 0,5 ha. Ook op de andere bedrijventerreinen (Vrolijkheid, Scholtensteeg) gaat het om kleinschalige kavels.

TUSSENCONCLUSIE KWANTITATIEF EN KWALITATIEF AANBOD

- De gemeente Zwolle beschikt over een ruim aanbod uitgeefbare grond van ca. 137 ha, waarvan voornamelijk op regionaal terrein Hessenpoort.
- Ruim 80% van de kavels op Hessenpoort is reeds geschikt voor bedrijven met milieucategorie 3.
- Op Hessenpoort is het kavelaanbod divers in omvang en op maat leverbaar.

2.3 Vraag/aanbod-confrontatie

Om nut en noodzaak van de overgenomen bestemmingsverruiming op Hessenpoort te toetsen, zetten we de ruimtevraag af tegen het beschikbare aanbod.

Vraag en aanbod in de ladder-periode niet in balans

Zwolle heeft in de Ladder-periode een kwantitatieve ruimtevraag van ca. 106 tot 128 ha, schatten we in. We constateren dat hier een groter planaanbod (137 ha) tegenover staat. Het aanbod is daarmee voor één Ladder-periode (10 jaar) niet in balans. In de regionale programmeringsafspraken¹² heeft de gemeente Zwolle zich er echter al aan gecommitteerd om dit kwantitatieve overaanbod terug te brengen. Wanneer dit het geval is, zal de voorgenomen bestemmingswijziging geen effect hebben op omliggende gemeenten.

Aanvullend merken we op dat het bovengenoemde vraagcijfer niets zegt over de totale behoefte naar het bedrijventerrein Hessenpoort, over de gehele looptijd van het plan. De grondexploitatie loopt immers door tot na 2040. Ook in de periode de huidige vraagprognose (t/m 2025) en de periode buiten de Ladder-periode (t/m 2027) verwachten we nog enige ruimtevraag, gezien de huidige marktontwikkelingen en – prognoses.

Bestemmingsruimte te motiveren, mits 'ijskastconstructie' geëffectueerd wordt.

Veel van de aanwezige bedrijven en toekomstige vraag naar bedrijfsvestiging op Hessenpoort komt uit het segment (grootschalige) productie- en logistieke bedrijven, dan wel uit groothandels in het segment consumentendiensten. Deze bedrijven hebben over het algemeen een milieucategorie ≥ 3 en een relatief grote ruimtevraag (kavels > 1 ha). Bedrijventerrein Hessenpoort voorziet in deze vraag door een ruim aanbod van kavels in verschillende omvang. Ruim 80% van deze kavels (ca. 110 ha) is reeds geschikt voor milieucategorie 3, terwijl we een vraag uit dit segment verwachten van ca. 85 tot 105 ha. Op dit moment lijkt dan ook ruim voldoende areaal planologisch beschikbaar te zijn voor milieucategorie 3.

We merken op dat de voorgenomen 'ijskastconstructie' dit overaanbod kan ondervangen. Deze ijskastconstructie komt voort uit de eerdergenoemde regionale programmeringsafspraken, die ertoe dienen om het kwantitatieve overaanbod terug te brengen. Voor Zwolle houdt dit concreet in dat zij een bestuursovereenkomst tekenen, waarin wordt afgesproken dat zij niet meer grond uitgeven dan dat er voor de periode van de afspraken (t/m 2025) geprognosticeerd wordt. Wanneer deze 'ijskastconstructie' geëffectueerd is, zal de voorgenomen bestemmingswijziging geen effect hebben op omliggende gemeenten.

TUSSENCONCLUSIE VRAAG/AANBOD-CONFRONTATIE

- De behoefte aan te bestemmingswijziging is te motiveren, mits de 'ijskastconstructie' uit de regionale afspraken geëffectueerd wordt.
- Wanneer deze 'ijskastconstructie' geëffectueerd is, zal de voorgenomen bestemmingswijziging geen effect hebben op omliggende gemeenten.

¹² Programmering West Overijssel 2017-2020' (Provincie Overijssel en Gemeenten, 2017)

3 Conclusies en aanbevelingen

SAMENVATTING

- We verwachten in de Ladder-periode een kwantitatieve vraag van 106 tot 128 ha, op basis van de op dit moment beschikbare informatie.
- We verwachten op grond dat ca. 85 ha ($80\% \cdot 106$ ha) tot 103 ha ($80\% \cdot 128$) van de toekomstige ruimtevrage op terrein Hessenpoort komt vanuit bedrijven met een milieucategorie ≤ 3 .
- We verwachten dat t/m 2025 ruim driekwart van de uit te geven kavels groter zal zijn dan 0,5 ha met mogelijk enkele uitschieters van boven de 3 ha.
- De gemeente Zwolle beschikt over een ruim aanbod uitgeefbare grond van ca. 137 ha, waarvan voornamelijk op regionaal terrein Hessenpoort. Ruim 80% hiervan is reeds geschikt voor bedrijven met milieucategorie 3. Het kavelaanbod divers in omvang en op maat leverbaar.
- De behoefte aan te bestemmingswijziging is te motiveren, mits de 'ijskastconstructie' uit de regionale afspraken geëffectueerd wordt. Wanneer deze 'ijskastconstructie' geëffectueerd is, zal de voorgenomen bestemmingswijziging geen effect hebben op omliggende gemeenten.

In deze rapportage stelden we een Ladder-check op rond het voornemen een bestemmingsverruiming toe te passen op het bovenregionaal bedrijventerrein Hessenpoort. Op basis van onze analyse onderstaand onze belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

Bestemmingsverruiming past kwalitatief, mits vraag en aanbod kwantitatief 'op orde' komt

De gemeente Zwolle wil nu voor ca. 18 ha een ruimere bestemming toestaan. In principe is er reeds voldoende aanbod voor de voorgenomen ontwikkeling, maar bij effectuering van de regionale 'ijskastconstructie' is het zeer voorstelbaar dat er een behoefte bestaat, blijkt uit onze Ladder-check. Daarbij nemen we de volgende overwegingen in ogenschouw:

- De marktregio van Hessenpoort wijzigt niet bij de voorgenomen bestemmingsverruiming. Het is aannemelijk om te verwachten dat Hessenpoort de vraag opvangt waar het gaat om grootschalige bedrijvigheid, met name in groothandel en logistieke dienstverlening.
- Kwantitatief is het aanbod (ca. 137 ha) groter dan de geprognosticeerde vraag (ca. 106 ha). Vraag naar en aanbod van bedrijventerrein is daarmee niet in balans. Op basis van de regionale programmeringsafspraken West-Overijssel dient er gestreefd te worden naar een programmering die niet hoger is dan 100% van de geraamde vraag.
- Kwalitatief is er een goede match tussen de (toekomstige) ruimtevrage en het beschikbare aanbod. De vraag komt voornamelijk van (grootschalige) bedrijven gericht op productie en/of logistiek en bedrijven in het segment consumentendiensten. Deze bedrijvigheid vindt veelal plaats in milieucategorie ≤ 3 . Het terrein voorziet in deze vraag door een ruim aanbod van kavels in verschillende omvang. Ruim 80% van deze kavels is geschikt voor milieucategorie 3, al dan niet bouwrijp.

Zorg dan ook voor effectuering van de regionale 'ijskastconstructie'

We constateren op basis van de kwantitatieve analyse dat er op dit moment niet direct een behoefte bestaat aan de voorgenomen bestemmingsverruiming. We constateren dat er in beginsel reeds in voldoende areaal planologisch beschikbaar is voor bedrijven met milieucategorie 3. Kwalitatief is er echter wel behoefte te onderbouwen, mits het aanbod kwantitatief op orde is.

Kortom, voor een goede onderbouwing is het belangrijk om de regionale 'ijskastconstructie' (een areaal van 31,3 ha met niet kavelgebonden aanbod) te effectueren. Daarmee borgt de gemeente Zwolle een goede kwalitatieve verdeling van toegestane milieucategorieën op de verschillende deelgebieden van Hessenpoort, die bovendien aansluit bij de (kwalitatieve) vraagverwachting uit deze rapportage.

27 november 2018

bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

27 november 2018

bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP17020-0004 van de gemeente Zwolle;

1.2 bestemmingsplan:

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

Artikel 2 Verwijzing

Van toepassing zijn het bestemmingsplan " Hessenpoort" van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2012, het bestemmingsplan Hessenpoort, 2e partiële herziening, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2016 en het bestemmingsplan Zwolle paraplu parkeren, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2017.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

De regels van het bestemmingsplan "Hessenpoort" van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2012, nr. OW1209-0210 zijn van toepassing. Zie artikel 4 Bedrijventerrein, en de regels van het bestemmingsplan "Hessenpoort, 2e partiële herziening", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2016, zie artikel 3 Bedrijventerrein

Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding

De regels van het bestemmingsplan "Hessenpoort" van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2012, nr. OW1209-0210 zijn van toepassing. Zie artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding en de regels van het bestemmingsplan "Hessenpoort, 2e partiële herziening", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2016. Zie artikel 8 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels luchtvaartverkeerzone

De regels van het bestemmingsplan " Hessenpoort" van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2012, nr. OW1209-0210. zijn van toepassing. Zie artikel 18 Luchtvaartverkeerzone.

27 november 2018

bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

Artikel 6 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

De regels van het bestemmingsplan " Hessenpoort, 2 partiële herziening" van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2016 zijn van toepassing. Zie artikel 17 Wetgevingszone

27 november 2018

bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

Artikel 7 Overige regels

De regels van het bestemmingsplan Zwolle paraplu parkeren, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2017 zijn van toepassing. Zie artikel 95 Overige regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 *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.

8.1.2 *Afwijken*

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 8.1.1 met maximaal 10%.

8.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Artikel 8.1.1 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.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 *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.

8.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 8.2.1, 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.

8.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 8.2.1, 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.

8.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Artikel 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

8.2.5 *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.

27 november 2018

bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

Artikel 9 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening.

Deze regels worden aangehaald als:

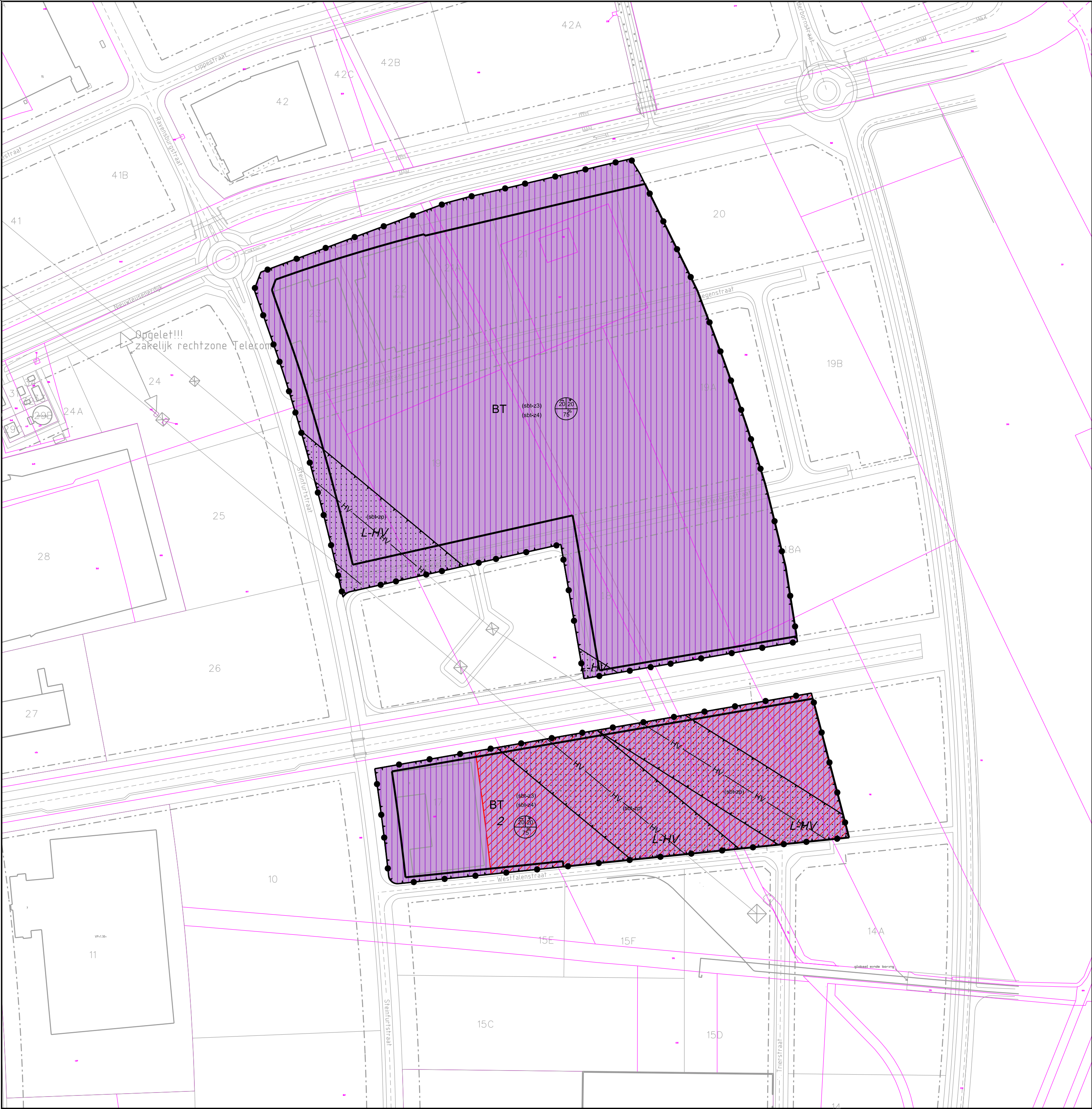
Regels van het bestemmingsplan 'Hessenpoort, 3e partiële herziening'.

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

van nummer

drs. H.J. Meijer, voorzitter,

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



LEGENDA

- Plangebied
- Plangebiedgrens
- Bestemmingen

BT

Bedrijventerrein

Dubbelbestemmingen

L-HV

Leiding - Hoogspanningsverbinding

Gebiedsaanduidingen

luchtvaartverkeerzone

wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Funcctieaanduidingen

(sbt-z3)

specifieke vorm van bedrijventerrein - zone 3

(sbt-z4)

specifieke vorm van bedrijventerrein - zone 4

(sbt-zp)

specifieke vorm van bedrijventerrein - zonnepanelen

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren

HV

hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding

VERKLARING

topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers

kadastrale grenzen en perceelnummers

kadastrale sectiegrens

Bronhouder:		Schaal:	Formaat:	Bestandsnaam:	
Gemeente Zwolle		1 : 2500	A2	BP17020-0003.pdf	
Planjurist:	Getekend door:	Datum:	Bladnr:	Vaststellingsbesluit:	
J. vd Berg	J.F.G. Grobbe	19-02-2018	1 van 1	n.v.t.	
Bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening NL.IMRO.0193.BP17020-0003 Ontwerp					
				Zwolle	
Gemeente Zwolle Ruimtelijke Planvorming Lubeckplein 2 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle 038-498 9111					