

Datum 18 april 2013
Ons kenmerk EC1303-0113

Besluit

Jaargang 2013
Nummer EC
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Voorst

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 18-04-2013

besluit:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan Voorst, zoals omschreven in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Voorst;
- 2 Het bestemmingsplan Voorst gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Voorst;
- 3 het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Voorst vast te stellen;
- 5 uiterlijk binnen zes weken van dit besluit de vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reactie van de provincie Overijssel daartoe aanleiding geeft;
- 6 degenen die een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan Voorst naar voren hebben gebracht van uw besluit in kennis te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27-05-2013

de voorzitter,

de griffier,

Expertisecentrum
ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 23 60
gj.tromp@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Nota van zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan Voorst

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	3
2.1	N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen	3
2.2	J. Lekkerkerker, Paasloostraat 28, 8043 TR Zwolle	4
2.3	Milieuraad Zwolle, Postbus 1582, 8001 BN Zwolle	5
2.4	Van Iersel Luchtman advocaten, namens Sensus B.V, Gasthuisdijk 44, 8041 AG Zwolle	5
2.5	Bosselaar en Strengers advocaten, Maliebaan 29-33 (postbus 516, 3500 AM) Utrecht, namens Gasthuisdijk Zwolle B.V., Stiho B.V. en De Stiho Groep B.V.	8
2.6	V.J.A.M. Maas, Tormetilweg 13, 8042 MH Zwolle.	12
2.7	Tennet BSO B.V., Postbus 718, 6800AS Arnhem.	13

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Voorst heeft met ingang van 21 februari 2013 tot en met 3 april 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stads kantoor aan het Lubeckplein te Zwolle. Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op woensdag 20 februari 2013 gepubliceerd in de Staatscourant en in de Peperbus. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0193.BP09016-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via
<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP09016-/NL.IMRO.0193.BP09016-0003/>

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

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan Voorst zijn tijdig 6 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk. Alle schriftelijke zienswijzen zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

2 Zienswijzen

Wij hebben de zienswijzen kort samengevat en van commentaar voorzien.

2.1 N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Samenvatting zienswijze:

1.

Zoals u bekend is, ligt het Gasontvangststation N-067 (hierna GOS) binnen het plangebied. Naar aanleiding van onze vooroverlegreactie heeft u de opname van het station in het bestemmingsplan aangepast. Echter, uit nadere controle van de verbeelding is gebleken dat de toevoerleidingen en de daarbij behorende belemmeringenstrook tussen de afsluiterlocatie S-1067 en het GOS niet op de verbeelding zijn opgenomen.

Wij verzoeken u de toevoerleidingen die zijn afgebeeld op de meegestuurde bijlage, inclusief de belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden vanaf de hartlijn van deze leidingen, op de verbeelding op te nemen

Reactie gemeente op 1

De verbeelding zal worden aangepast conform het verzoek van adressant.

2.

In artikelen 13.3.2 en 13.5.3 heeft u een verplichting opgenomen om advies van de leidingbeheerder in te winnen voordat er kan worden afgeweken van de bouwregels of van de regels betreffende uitvoering van werken. Wij verzoeken u de bovengenoemde artikelen zodanig aan te passen dat het advies schriftelijk dient te worden ingewonnen. Deze bepaling kan misverstanden voorkomen en zal de rechtszekerheid bevorderen.

Reactie gemeente op 2

In de regels zal worden opgenomen dat het advies "bij voorkeur" schriftelijk dient te worden ingewonnen. Dat laat ruimte voor maatwerk, indien dat noodzakelijk mocht zijn.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan zal worden gewijzigd.

2.2 J. Lekkerkerker, Paasloostraat 28, 8043 TR Zwolle

Samenvatting zienswijze:

Ik ben voornemens om een autoherstelbedrijf(garage) te starten in een bestaand pand aan de Schoenerweg 1 te Zwolle. De gronden en het pand liggen in het ontwerpbestemmingsplan Voorst. Uit correspondentie met de gemeente Zwolle (uw kenmerk zaak 100948/HPS1302) is gebleken dat het voorgenomen gebruik in overeenstemming is met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het voorgenomen gebruik is echter in strijd met de regels van het voorontwerpbestemmingsplan. Uit het samenstel van de regels (artikel 4 Bedrijf) en de plankaart blijkt dat in de staat van bedrijfsactiviteiten de activiteit autoherstelbedrijf (garage) ontbreekt.

De staat van bedrijfsactiviteiten is ontleend aan Bijlage 2 van de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering. De raad heeft echter verzuimd om de staat van bedrijfsactiviteiten te optimaliseren voor het ontwerpbestemmingsplan Voorst. Immers, zoals uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt, betreft het een conserverend bestemmingsplan. Een conserverend bestemmingsplan komt overeen met een 'bevrozing' van het feitelijk bestaande gebruik. Of anders gezegd: bestaande bedrijvigheid kan onder het nieuwe bestemmingsplan worden voortgezet. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet echter niet in voorzetting van bestaand gebruik, omdat onder andere garageherstelbedrijven worden uitgesloten en onder het overgangsrecht komen te vallen. Nu garageherstelbedrijven uitgesloten worden van vestiging wordt beoogd om het feitelijk gebruik binnen de planperiode van 10 jaar te beëindigen. Nu ik een nieuw bedrijf wil starten is dat voor mij niet wenselijk. Evenmin is dit in strijd met een zorgvuldige voorbereiding van het besluit.

Gelet op het conserverend karakter van het ontwerpbestemmingsplan, verzoek ik de raad van de gemeente Zwolle om alsnog de vestiging mogelijk te maken van autoherstelbedrijven(garages) in het bestemmingsplan Voorst en aan de Schoenerweg in het bijzonder. Hiertoe kan de raad de staat van bedrijfsactiviteiten uitbreiden met de categorie "Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven". SBI-code 451.452, 454, ontleend aan bijlage 1 VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering

Het lijkt mij niet de bedoeling dat de bestaande autoherstelbedrijven(garages) in de buurt de Schoenerweg (Vakgarage Klaassen aan de Loggerweg 20 en Bert Wieten aan de Loggerweg 1-3. Bert Wieten aan de Boeienweg 11) ook wegbestemd worden.

Reactie gemeente

De vestiging van autoherstelbedrijven, autoshowrooms e.d. wordt alsnog mogelijk gemaakt worden in dit bestemmingsplan en wel in de op de plankaart aangegeven zones 1, 2 en 3. Dergelijke bedrijven passen ook in de interne milieuzonering. Bestaande garagebedrijven, die gevestigd zijn buiten deze zones worden specifiek aangegeven op de plankaart.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan zal worden gewijzigd.

2.3 Milieuraad Zwolle, Postbus 1582, 8001 BN Zwolle

Samenvatting zienswijze:

Het bovengenoemde bestemmingsplan geeft de huidige situatie op het bedrijventerrein Voorst weer. De Milieuraad is van mening dat dat naar haar inzicht correct is gebeurd. Wel wil de Milieuraad van deze gelegenheid gebruik maken om te wijzen op de grote potentie van dit bedrijventerrein voor de toepassing van zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit. Veel van de bedrijfsgebouwen hebben platte daken die zeer geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen. De Milieuraad vraagt de gemeente om met de gebruikers van dit bedrijventerrein een plan te maken om deze mogelijkheid te benutten. Op deze wijze kan de milieudoelstelling van de gemeente ten aanzien van de reductie van CO₂ uitsloot inhoud gegeven worden.

Reactie gemeente

Zonnepanelen op daken zijn in principe vergunningvrij. Dit hoeft daarmee niet in een bestemmingsplan geregeld te worden. De gemeente Zwolle beschouwt het maken van een plan voor de plaatsing van zonnepanelen als de eigen verantwoordelijkheid van de ondernemers en eigenaren van bedrijfspanden op Voorst en zal om die reden geen voortrekkers rol aannemen om een plan op te stellen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.4 Van Iersel Luchtman advocaten, namens Sensus B.V, Gasthuisdijk 44, 8041 AG Zwolle

Samenvatting zienswijze:

1.

Reeds in de inspraakreactie is namens Sensus verzocht om wijziging van de redactie van artikel 4, omdat daarin de bestemming ten onrechte enkel is toegesneden op gebouwen, bouwwerken en voorzieningen. De bestemming dient naar het oordeel van Sensus tevens

betrekking te hebben op het gebruik van de gronden. Blijkens de 'rapportering inspraak' is dit verzoek niet gehonoreerd, omdat de gehanteerde formulering in overstemming is met de standaard 'op de digitale leest' van het NIROV en deze formulering in alle Zwolse bestemmingsplannen wordt toegepast.

Deze motivering overtuigt niet. De aangehaalde NIROV-standaard uit juni 2003 is inmiddels achterhaald door de SVBP 2008 respectievelijk 2012. Bovendien bevat die standaard - net zo min als de SVBP - geen richtlijn of aanbeveling voor de inhoud van de desbetreffende doeleindenomschrijving. Naar het oordeel van Sensus is het onjuist om bepaalde gronden alleen maar te bestemmen voor gebouwen, bouwwerken en voorzieningen, aangezien ook het gebruik (anders dan bouwen) relevant is. Namens Sensus verzoek ik u dan ook artikel 4 alsnog zodanig te wijzigen, dat de bestemming niet alleen betrekking heeft op gebouwen, bouwwerken en voorzieningen, doch tevens op het gebruik van de gronden ten behoeve van de nader omschreven bedrijfsactiviteiten.

Reactie gemeente op 1

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). In de bestemming Bedrijf (artikel 4) zijn in artikel 4.5 specifieke gebruiksregels opgenomen. In artikel 4.6. is geregeld in welke gevallen afgeweken kan worden van de gebruiksregels.

2.

Binnen de inrichting van Sensus is een gasontvangststation gesitueerd. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de Gasunie is de bestemmingsregeling gewijzigd. Op de locatie van het gasontvangststation is nu de enkelbestemming 'bedrijf-nutsvoorziening' (artikel 5) van toepassing. Deze grond is onder andere bestemd voor gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'leiding-gas' (artikel 13). Op grond van artikel 13.2.2 mogen op deze gronden geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'leiding-gas' worden gebouwd. Dit verbod staat op gespannen voet met de uit artikel 5 'bedrijf-nutsvoorziening' voortvloeiende mogelijkheid om gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen te bouwen (in casu het gasontvangststation). Naar het oordeel van Sensus kan het niet de bedoeling zijn geweest om de bouw van een gasontvangststation ter plaatse van het bestaande gebouw onmogelijk te maken. Namens Sensus verzoek ik u dan ook artikel 13.2.2 zodanig te wijzigen, dat de bouw van een gebouw ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen (gasontvangststation) op gronden met de bestemming 'B bedrijf - nutsvoorziening' en de dubbelbestemming 'Leiding - gas' mogelijk wordt gemaakt.

Reactie gemeente op 2

Het is inderdaad niet de bedoeling geweest om de bouw van een gasontvangststation onmogelijk te maken. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwblok hiervoor abusievelijk opgenomen in de dubbelbestemming Leiding – Gas. De verbeelding wordt zodanig aangepast dat het bouwblok in de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening komt te liggen. Daarmee kan het gasontvangststation wel worden gerealiseerd.

3.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van Sensus is de functieaanduiding op de verbeelding gewijzigd van zone 3 (milieucategorie 1 tot en met 3.2) naar zone 5 (milieucategorie 1 tot en met 4.2). Sensus had evenwel verzocht om wijziging naar zone 6 (milieucategorie 1 tot en met 5.1). Het bedrijf van Sensus moet immers als een categorie 5.1 bedrijf worden gekwalificeerd. Ofschoon blijkens de 'rapportage inspraak' het uitgangspunt is de toelaatbare milieucategorie zo hoog als mogelijk te laten zijn om zoveel mogelijk ontwikkelruimte aan de aanwezige bedrijven te bieden, is het verzoek van Sensus niet volledig gehonoreerd. Blijkens de 'rapportage inspraak' is categorie 5.1 niet mogelijk, omdat de minimale afstand tot aan een rustige woonwijk 500 meter moet bedragen en de minimale afstand tot aan een gemengd gebied 300 meter. De inrichting van Sensus zou te dichtbij liggen om een verhoging naar milieuzone 6 te rechtvaardigen.

Sensus kan zich met deze motivering niet verenigen. In zijn algemeenheid is het juist, dat op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering bij een categorie 5.1 bedrijf een richtafstand geldt van 500 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en een afstand van 300 meter ten opzichte van gemengd gebied. De afstand van 500 meter is echter gebaseerd op het aspect 'geluid'. Met dat aspect hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden, aangezien de inrichting van Sensus is gelegen op een gezonde industrieterrein. Bij de zonering is al rekening gehouden met het geluidaspect. De zonegrens, waarbinnen in beginsel geen nieuwe geluidgevoelige objecten zoals woningen zijn toegestaan, is gelegen op een afstand van circa 390 meter (N-O) respectievelijk circa 500 meter (N-W) vanaf de grens van de inrichting van Sensus. Nu het geluidaspect al volledig is afgewogen en gereguleerd in het kader van de zonering op grond van de Wet geluidhinder, dient bij de toepassing van de richtafstanden op grond van de VNG-brochure te worden afgezien van toetsing aan het aspect geluid. In dat geval bedraagt de grootste richtafstand 200 meter (vanwege het aspect 'geur') ten opzichte van een rustige woonwijk en 100 meter ten opzichte van gemengd gebied. De afstand van de inrichting van Sensus tot de dichtstbij gelegen rustige woonwijk bedraagt circa 400 meter en tot de dichtstbijzijnde woning in gemengd gebied circa 200 meter. Dit betekent, dat er geen beletselen zijn voor verhoging naar milieuzone 6 (milieucategorie 1 tot en met 5.1) waarmee recht wordt gedaan aan de bestaande kwalificatie van de inrichting van Sensus. Namens Sensus verzoek ik u dan ook het bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat aan de gronden van Sensus de functieaanduiding zone-6 wordt toegekend met een dienovereenkomstige aanpassing van de planregels, verbeelding en toelichting,

Reactie gemeente op 3

Het is juist dat Sensus als milieucategorie 5.1. aangemerkt moet worden. Het uitgangspunt is weliswaar "de toelaatbare milieucategorie zo hoog mogelijk te laten zijn" echter wel binnen de mogelijkheden die de omgeving biedt. Daarbij zijn de ligging en de afstanden tot rustige woonwijken en gemengde gebieden maatgevend geweest bij het bepalen van de ten hoogst toelaatbare milieucategorie in een milieuzone.

Adressant stelt dat de afstand van 500 meter gebaseerd is op geluid maar dat dit ook al in de geluidzone wordt gereguleerd. Dit is onjuist. De afstand van 500 meter kan ook gebaseerd zijn op de aspecten geur, gevaar en stof. Dat bij het bedrijf Sensus het geluid het maatgevende milieuaspect is doet niet af aan dat bij het bepalen van de milieuzones ook naar de andere milieuaspecten gekeken moet worden. Er kunnen immers ook

bedrijven zich vestigen waarbij andere milieuaspecten maatgevend zijn. Om die reden is het wel degelijk relevant dat er een rustige woonwijk op 400 meter ligt. Dit zorgt ervoor dat verhoging naar milieuzone 6 niet mogelijk is.

4.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van Sensus is de hoogtezonering aangepast, zodat ter plaatse van de inrichting van Sensus een maximale bouwhoogte geldt van 40 meter met een afwijkingsmogelijkheid naar 45 meter. De verbeelding is daarop aangepast. De op kaart 13 in de toelichting vermelde begrenzing van de hoogtezoneringsvlakken stemt voor wat betreft de locatie van Sensus echter niet volledig overeen met de begrenzing van het maatvoeringsvlak zoals vermeld op de verbeelding. Kennelijk is sprake van een omissie. Namens Sensus verzoek ik u dan ook kaart 13 aan te passen aan de verbeelding.

Reactie gemeente

Het betreft een kaart in de toelichting. Deze kaart is niet onjuist. Bovendien is deze kaart niet juridisch bindend. Bepalend zijn de bouwhoogten zoals deze zijn opgenomen op de verbeelding. De bouwhoogten zijn hier correct in opgenomen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan zal gedeeltelijk worden gewijzigd.

2.5 Bosselaar en Strengers advocaten, Maliebaan 29-33 (postbus 516, 3500 AM) Utrecht, namens Gasthuisdijk Zwolle B.V., Stiho B.V. en De Stiho Groep B.V.

Samenvatting zienswijze

1.

Hoewel in het ontwerpbestemmingsplan de in het voorontwerp aanwezige groenstrook aan de rechterzijde van het plangebied ter plaatse van de bestaande kade is komen te vervallen, is de groenstrook aan de linkerzijde van het plangebied ter plaatse van de bestaande weg gehandhaafd. Stiho gaat er vanuit dat voor zover de groenstrook aan de linkerzijde van het plangebied is gehandhaafd, het alleen de bestaande groenstrook betreft, zoals die thans gelegen is aan de linkerzijde van de bestaande weg. Indien en voor zover dit het geval is kan Stiho instemmen met het handhaven van deze groenbestemming.

Reactie gemeente op 1

Hetgeen adressant beweert is correct.

2.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van Stiho is op pagina 169 van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat opname van deze dubbelbestemming op grond van de Keur verplicht is. Deze overweging valt voor Stiho, na bestudering van de Keur, zonder nadere motivering evenwel niet zondermeer te volgen. Stiho verzoekt de gemeenteraad dan ook om inzichtelijk(er) te maken waarom voor de in het plan opgenomen begrenzing is gekozen en hoe dit volgt uit de Keur. Daarnaast verneemt Stiho graag wat in dit verband exact de achterliggende belangen zijn en hoe de afweging van die belangen in relatie tot de belangen van Stiho heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente op 2

De waterkeringsgrens is de grens van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Op deze bestemming mag worden gebouwd, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen en door burgemeester en wethouders vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder. Opname van deze dubbelbestemming is verplicht. Bij de begrenzing worden nauwgezet de grenzen gevolgd van het gebied dat onder de waterschapskeur valt. In dat gebied is een ontheffing nodig van het waterschap. Het bestemmingsplan verplicht tot coördinatie, maar legt geen nieuwe beperkingen op. De begrenzing zal niet worden gewijzigd.

3.

Verder is op pagina 169 van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat de kop van Voorst dient als bergingsgebied voor extreem hoog water. Dit is naar mening van Stiho onjuist, aangezien deze formulering suggereert dat de kop van Voorst een noodoverloopgebied zou zijn. Een noodoverloopgebied is echter iets anders dan een bergingsgebied. Bergingsgebieden dienen om binnen een watersysteem voldoende ruimte voor de berging van (regen)water te creëren en zijn daarmee een integraal onderdeel van het watersysteem. Noodoverloopgebieden maken geen deel uit van het watersysteem, maar dienen slechts in incidentele noodsituaties een teveel aan water te kunnen bergen.

Reactie gemeente op 3

Het gaat hier wel degelijk om een bergingsgebied dat een integraal onderdeel is van het watersysteem, waarvan de bergingscapaciteit te allen tijde beschikbaar moet zijn. Het is derhalve geen noodoverloopgebied.

4.

Zoals de gemeente Zwolle bekend is, zou Stiho in verband met toekomstige ontwikkelingen graag zien dat het bouwvlak wordt vergroot. Stiho constateert evenwel dat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan nauwelijks is aangepast ten opzichte van het huidige bouwvlak. Aangezien Stiho nog altijd voornemens is om op korte termijn tot een herontwikkeling van het gebied over te gaan, is er naar haar mening vanuit zowel proceseconomisch als financieel opzicht alles aan gelegen om het bouwvlak reeds nu aan te passen aan deze geplande ontwikkeling. Door reeds nu het bouwvlak aan te passen, hoeft hierover in een later stadium geen aparte (vaak tijdrovende) procedure meer gevoerd te worden en kan Stiho de gronden bovendien beter aanbieden in de markt.

Reactie gemeente op 4

Het bestemmingsplan Voorst is conserverend van aard. Dit betekent dat wordt bestemd conform het vigerende bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen zouden meegenomen zijn, als deze voldoende waren uitgekristalliseerd in een haalbaar te achten (steden)bouwkundig (master)plan, een raadsbesluit over een nieuwe bestemmingsregeling om dit plan planologisch mogelijk te maken en een hierbij horende anterieure overeenkomst. De planvoornemens van adressant zijn op dit moment niet concreet genoeg om deze te kunnen verwerken in dit bestemmingsplan.

5.

Stiho begrijpt dat bij het aanpassen van het bouwvlak rekening gehouden dient te worden met de in paragraaf 4.4 (pagina 119 e.v.) van het bestemmingsplan omschreven zichtlijnen Zwolle-IJsselkanaal Zwarte Water. Stiho verzoekt de gemeenteraad dan ook om het bouwvlak in het definitieve bestemmingsplan zodanig te vergroten dat dit over het gehele perceel van Stiho komt te liggen, met uitzondering van de vrij te houden zone ten behoeve van de scheepvaart op het Zwolle-IJsselkanaal en Zwarte Water, als weergegeven op pagina 121 van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente op 5

Vergroting van het bouwvlak is niet mogelijk om redenen hiervoor genoemd zijn onder de reactie van de gemeente op punt 4. Bovendien is het geluidtechnisch niet mogelijk om tot vergroting van het bouwvlak over te gaan, omdat daarmee de geluidszone van het industrieterrein Voorst overschreden zal worden. De geluidsbelasting van de woning aan de overzijde van het Zwolle – IJsselkanaal wordt dan te hoog.

6.

Op pagina 171 van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de bestemming 'Bedrijf' intern gezoneerd is en het terrein van Stiho onder de interne zone 3 valt. Hoewel wordt gesteld dat dit op de plankaart is aangegeven met de code (sb-z3), is deze aanduiding in ieder geval op de digitale verbeelding niet zichtbaar. Hetzelfde geldt voor de gestelde aanduiding van de maximaal toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentage. Stiho verzoekt de gemeenteraad deze aanduidingen in het definitieve bestemmingsplan zichtbaar te maken

Reactie gemeente op 6

Indien het bestemmingsplan wordt geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en door middel van de knop "informatie opvragen" in de verbeelding wordt geklikt op het perceel van adressant, zijn in de rechter kolom de maatvoering (maximum bebouwingspercentage en maximum bouwhoogte) en de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – zone 3 zichtbaar. Op de analoge kaart zijn de maatvoering en functieaanduiding eveneens correct weergegeven.

7.

Onder het huidige bestemmingsplan mag Stihó het op haar perceel gelegen bouwblok in theorie geheel vol bouwen. In werkelijkheid zal dit evenwel niet gebeuren, omdat in dat geval niet zal kunnen worden voldaan aan geldende gemeentelijke en nationale wetgeving ten aanzien van bijvoorbeeld brandveiligheid. In het ontwerpbestemmingsplan wordt alvast een voorschot genomen op deze regelgeving, door een (kennelijk willekeurig gekozen) bebouwingspercentage van maximaal 90% toe te staan. Indien Stihó echter een bouwplan in zou dienen waarbij de onderlinge afstand tussen vrijstaande gebouwen en de afstand tot de perceelgrenzen meer dan drie meter bedraagt en het bebouwingspercentage toch boven de 90% uitkomt, dan dient dit naar haar mening mogelijk te zijn, aangezien dit onder het huidige bestemmingsplan ook is toegestaan. Het opnemen van een maximaal bebouwingspercentage van 90% is dan ook een beperkende factor die op grond van de vigerende regelgeving niet hoeft te worden opgenomen, zodat Stihó de gemeenteraad verzoekt het definitieve bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Reactie gemeente op 7

Het bestemmingsplan staat bij recht een bebouwingspercentage van 90% toe om een zo groot mogelijke verdichting te kunnen realiseren. In verband met de brandveiligheid mag de onderlinge afstand van vrijstaande gebouwen echter niet minder dan 3 meter bedragen en mag de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en de van de weg afgekeerde perceelsgrens ook niet minder dan 3 meter bedragen. Bij een recht op bebouwing tot 100% worden deze brandveiligheidseisen illusoir.

Met behulp van een afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders een bebouwingspercentage tot maximaal 100% toestaan. Bij gebruik maken van die afwijkingsbevoegdheid zal echter wel getoetst moeten worden aan:

- het stedenbouwkundig beeld;
- de woonsituatie;
- de brandveiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeergelegenheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de groenstructuur;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het bebouwen van het gehele terrein is dus niet zonder meer uitgesloten, indien wordt aangetoond dat dit uitvoerbaar is.

8.

Hoewel uit de antwoorden op de inspraakreactie weliswaar blijkt dat de huidige milieuvergunning van Stihó binnen de geluidzone van Voorst en binnen de interne milieuzonering valt, volgt dit niet op voorhand uit het bestemmingsplan. Stihó verneemt graag op basis van welke vergunningen / documenten volgens de gemeente sprake is van overeenstemming tussen de milieuvergunning en het bestemmingsplan

Reactie gemeente op 8

Het bedrijf Stiho bevindt zich in zone 3. Volgens het ontwerpbestemmingsplan zijn er in deze zone bedrijfsactiviteiten van categorie 1 tot en met 3.2. toegestaan.

Volgens het milieuvergunningdossier valt Stiho binnen de categorie 3, zwaarte 2. Het bedrijf past dus binnen de zone.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.6 V.J.A.M. Maas, Tormentilweg 13, 8042 MH Zwolle.

Samenvatting zienswijze:

1.

De zone, direct gelegen tegen de woonwijk Westenholte-Stins, dient beperkt te worden tot bedrijven die vallen in de milieucategorie 1 en 2 conform de indeling in de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering " uit 2009.

Reactie gemeente op 1

In de milieuzones die grenzen aan Westenholte kunnen overal bedrijven in de milieucategorie 1 t/m 3.1 gevestigd worden. Er wordt overal volstaan met een minimale afstand tussen de functie bedrijven en de functie wonen van minimaal 50 meter.

Er is 1 strook waar bedrijven tot en met de categorie 3.2 worden toegestaan. De minimale afstand tussen de functie bedrijven en de functie wonen moet 100 meter bedragen. Dit is hier het geval omdat op deze plek sportvelden liggen. Daardoor is de afstand tussen de bedrijven en de woningen automatisch groter. Om die reden vinden wij dit acceptabel.

2.

Een hogere bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidings dan 2 meter dient mogelijk te zijn, indien dit functioneel nodig is om geluidsoverlast op geluidsgevoelige gebouwen te voorkomen of te minimaliseren.

Reactie gemeente op 2

Het is stedenbouwkundig niet gewenst om hogere erf- of perceelsafscheidings toe te staan dan 2 meter. Uit oogpunt van geluidsoverlast is dit bovendien niet noodzakelijk, omdat de milieuvergunningen van alle bedrijven binnen de geluidszone van bedrijventerrein Voorst passen. Eventuele uitbreidingen worden getoetst aan deze zone.

3.

Bij de bevoegdheid van het college om de bouwhoogten aanpassen moet de hoogte "25 meter" weggelaten worden.

Reactie gemeente op 3

De redactie van artikel 4.7.1. onder c is niet correct. Bedoeld is dat deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing is op de bouwblokken waar een bouwhoogte van 15 en 20 meter is toegestaan, voor zover gelegen ten zuiden en ten oosten van de Westenholterallee en ten noorden van de Blaloweg. De regels zullen hierop worden aangepast.

4.

Aan de hand van de verbeelding constateert adressant dat het bestemmingsplan geen geluidszone industrie bevat en dat de plangrens conform het bepaalde in artikel 21.1 van de regels de 50 dB-grens is.

Reactie gemeente op 4

Dit is niet correct. Als op de digitale verbeelding (voldoende) wordt ingezoomd wordt de gebiedsaanduiding Geluidzone – industrie Voorst zichtbaar. Dit is ook (duidelijk) te zien op de analoge plankaart door middel van een oranjekeurige arcering.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt gedeeltelijk aangepast.

2.7

Tennet BSO B.V., Postbus 718, 6800AS Arnhem.

Samenvatting zienswijze

Binnen het plangebied zijn twee ondergrondse hoogspanningsverbindingen gelegen. Beide verbindingen staan in artikel 14 Leiding – Hoogspanning benoemd als hoogspanninggasdrukpijkabelverbinding benoemd, terwijl dit maar voor één van de twee verbindingen van toepassing is. Daarom wordt verzocht om dit te wijzigen in ondergrondse hoogspanningsverbinding.

Gemeentelijk commentaar

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan zal worden gewijzigd.

Beslisnota voor de raad

Datum 18 april 2013
Ons kenmerk EC1303-0113

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Voorst
Versienummer 1

Portefeuillehouder G.J. Piek

Informant G.J. Tromp en F.F.J.M. Kroese
Eenheid/Afdeling ECR en OWR
Telefoon 2430 / 3315
Email gj.tromp@zwolle.nl / ffjm.kroese@zwolle.nl
Bijlagen 1. gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Voorst;
2. zienswijzennota bestemmingsplan Voorst;
3. zienswijzen bestemmingsplan Voorst.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan Voorst, zoals omschreven in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Voorst;
- 2 Het bestemmingsplan Voorst gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Voorst;
- 3 het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Voorst vast te stellen;
- 5 uiterlijk binnen zes weken van dit besluit de vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reactie van de provincie Overijssel daartoe aanleiding geeft;
- 6 degenen die een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan Voorst naar voren hebben gebracht van uw besluit in kennis te stellen.

Datum 18 april 2013
Ons kenmerk EC1303-0113

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Dit bestemmingsplan voor bedrijventerrein Voorst is een plan dat is opgesteld in het kader van het project Zwolle op Orde. Voor Voorst gelden momenteel 16 bestemmingsplannen. Het oudste plan stamt uit 1960, het jongste plan uit 2008.

Het ontwerpbestemmingsplan Voorst heeft met ingang van donderdag 21 februari tot en met woensdag 3 april 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen dit plan zijn 7 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn daardoor ontvankelijk.

Beoogd effect

Met dit plan wordt een nieuw bestemmingsplan voor bedrijventerrein Voorst vastgesteld.

Argumenten

1. De zienswijzennota behandelt de zienswijzen in het licht van de (beleids)uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijzennota gaat in op de individuele zienswijzen. De zienswijzen zijn kort samengevat en vervolgens van gemeentelijk commentaar voorzien. Bij de beoordeling en beantwoording daarvan zijn de uitgangspunten van ontwerpbestemmingsplan Voorst de basis. Vijf zienswijzen geven aanleiding om wijzigingen in het plan aan te brengen. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de bij dit voorstel behorende Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Voorst.

2. Het plan geeft uitvoering aan het project Zwolle op Orde dat erop gericht is voor 1 juli 2013 over actuele bestemmingsplannen te beschikken.

Voor het bedrijventerrein Voorst zijn nu bestemmingsplannen van toepassing, waarvan de voorschriften erg van elkaar verschillen en slecht toe te passen zijn. Het nieuwe plan voorziet weer in een actuele, uniforme, eenvoudige en gestandaardiseerde regeling.

3. Het digitaal vervaardigde plan kan gemakkelijker kunnen worden bijgesteld.

4. Door vaststelling van het plan is het innen van leges voor 10 jaar veilig gesteld.

Op grond van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening vervalt na 1 juli 2013 het recht om ter zake leges te innen voor plannen die ouder zijn dan 10 jaar. Dit nieuwe plan zal voor 10 jaar na vaststelling recht op inning van leges geven.

5. Het bestemmingsplan Voorst beoogt te voorzien in een actueel juridisch-planologisch toetsingskader, waarbij behoud van de huidige structuur van de wijk het uitgangspunt is.

Op grond van de overgangsregeling van de Wet ruimtelijke ordening vervalt op 1 juli 2013 het planologisch toetsingskader van de plannen, welke voor 1965 zijn vastgesteld. In Voorst gaat het om het uitbreidingsplan Gasthuislanden geldend voor het gebied van Voorst A.

Datum 18 april 2013
Ons kenmerk EC1303-0113

Uitgangspunt bij het bestemmen van het bebouwde en het onbebouwde gedeelte van het bedrijventerrein is het behoud van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur en het vastleggen van bestaand (sectoraal) beleid dat van toepassing is voor het bedrijventerrein.

6. Op de bedrijfskavels zal een verdichting worden toegestaan van 75% naar 90%.
Binnen het kader van het behoud van de ruimtelijke structuur zal een verdichting worden toegestaan om een efficiënter ruimtegebruik mogelijk te maken.

7. Ter uitvoering van de hoogbouwvisie van het structuurplan zullen in een nieuwe hoogtezoning grotere hoogten worden toegestaan in het plangebied.

In de nieuwe hoogtezoning wordt uitgegaan van:

1. lage randen van 12 tot 15 meter;
2. tussengebieden van 15 tot 40 meter;
3. een kerngebied van 40 tot 55 meter.

Aansluitend op de horizontale verdichting zal hierdoor een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik mogelijk worden gemaakt.

8 Bij de nieuwe interne milieuzonering is rekening gehouden met het verschillende karakter van de aangrenzende wijken.

Er wordt bij de interne milieuzonering nu rekening mee gehouden dat rond het bedrijventerrein niet alleen rustige woonwijken liggen maar ook minder gevoelige gebieden met een gemengd karakter. Daardoor worden meer bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt.

9 Cultuurhistorische waarden worden in dit bestemmingsplan niet beschermd met een dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie.

Door de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening op 1 januari 2012 moet bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden. Naar de aanwezige waarden is onderzoek gedaan. Hiervan is verslag gedaan in de plantoelichting.

De in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden zijn echter afgewogen tegen de belangen van de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Voorst. Deze ontwikkeling is in 2000 afgesproken door de ondertekening door de gemeente van een convenant met de provincie Overijssel, de Ontwikkelingsmaatschappij Oost Nederland NV, de Kamer van Koophandel regio Zwolle en de ondernemersverenigingen Voorst/ Westenholte en Marslanden. Het doel is om gezamenlijk te komen tot de duurzame versterking van de beide bedrijventerreinen Voorst en Marslanden. Deze ontwikkelingen zijn vervolgens in het masterplan voor Voorst verder uitgewerkt. Dit masterplan is op 9 mei 2005 vastgesteld door de raad. Op 17 oktober 2005 is door de convenantpartijen een draagvlakverklaring ondertekend voor de uitvoering van de projecten uit het masterplan.

Een sterk conserverende bestemming van de bouwwerken en terreinen met een hoge cultuurhistorische waarde in combinatie met een toevoeging van een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie voor een extra bescherming van deze waarden betekent in het kader van dit bestemmingsplan een te grote beperking van de in het convenant beoogde ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven.

Datum 18 april 2013
Ons kenmerk EC1303-0113

Dit laat de mogelijkheid onverlet om specifieke objecten met een zeer hoge cultuurhistorische waarde te beschermen door aanwijzing tot gemeentelijk beschermd monument. Een voorbeeld hiervan is het pand van IJzerleeuw aan de Gasthuisdijk 15.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's aan het plan verbonden.

Financiën

Er zijn geen kosten voor de gemeente.

Het grotendeels conserverende bestemmingsplan voor Voorst brengt geen extra kosten voor de gemeente met zich mee. Het is niet nodig voor dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

1. De opmerkingen van de overleginstanties hebben niet tot belangrijke wijzigingen geleid.

Op 16 juli 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar 16 instanties verzonden met het verzoek om voor 1 november 2012 te reageren.

Voor details over het vooroverleg wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de toelichting.

2. De inspraakreacties hebben geleid tot de ontwikkeling van een nieuwe visie op de hoogtezonering en een ruimere interne milieuzonering, waarbij grotere hoogten en meer bedrijfsactiviteiten worden toegestaan.

Op 13 september 2012 is over het plan overleg gevoerd met het bestuur van de ondernemersvereniging Voorst.

Op 4 oktober 2012 is het plan besproken met de ondernemers tijdens een ledenbijeenkomst van de ondernemersvereniging Voorst.

Op 8 november 2012 is de schriftelijke reactie van de ondernemersvereniging met het bestuur besproken.

Op 23 november 2012 is ten slotte op verzoek van Van Wijhe Verf overleg gevoerd over het voorontwerp.

De inspraakprocedure heeft geleid tot de eerder genoemde nieuwe hoogtezonering en met name in Voorst A een verruiming ten opzichte van het voorontwerp van de nieuwe interne milieuzonering.

Voor verdere details over de inspraakprocedure wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de toelichting.

3. Het ontwerp van het plan is gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan Voorst heeft met ingang van donderdag 21 februari 2012 tot en met woensdag 3 april 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Informatiecentrum van het Stads kantoor. Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken is op woensdag 20 februari 2012 gepubliceerd in de Staatscourant en de Peperbus. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP09016-0003>

De bronbestanden waren beschikbaar via

Datum 18 april 2013
Ons kenmerk EC1303-0113

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP09016-/NL.IMRO.0193.BP09016-0003/>

Een ieder kon op een computer in het informatiecentrum van het Stads kantoor het digitale plan raadplegen.

Vervolg

Na vaststelling door uw raad zullen degenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming en zal het bestemmingsplan vervolgens 6 weken ter inzage worden gelegd.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

drs. H.J. Meijer, burgemeester

drs. O. Dijkstra, secretaris