

Datum 24 september 2012  
Ons kenmerk OW1209-0210

**Besluit**

Jaargang 2012  
Nummer  
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Hessenpoort

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 24-09-2012

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan 'Hessenpoort' zoals omschreven in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Hessenpoort";
2. in te stemmen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan "Hessenpoort";
3. het bestemmingsplan "Hessenpoort", gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0193.BP11015-0004 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO 0193.BP11015-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reacties van het ministerie van Defensie en de provincie daartoe aanleiding geven;
5. het beeldkwaliteitplan Hessenpoort vast te stellen en dit koppelen aan de welstandsnota Zwolle;
6. de grens industrieterrein Hessenpoort vast te leggen, zoals is opgenomen op de kaart begrenzing industrieterrein Hessenpoort;
7. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Hessenpoort" vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29-10-2012

de voorzitter,

de griffier,



**Beslisnota voor de raad**

Datum 24 september 2012  
Ons kenmerk OW1209-0210

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Hessenpoort  
Versienummer

Portefeuillehouder R. de Heer

Informant mevrouw J. van den Berg/P.J. van de Kerkhof  
Eenheid/Afdeling Expertisecentrum/Ontwikkeling  
Telefoon 2396/2514  
Email [j.van.den.berg@zwolle.nl](mailto:j.van.den.berg@zwolle.nl)/[P.J.van.de.Kerkhof@zwolle.nl](mailto:P.J.van.de.Kerkhof@zwolle.nl)

**Bijlagen:** ·

- 1 gewijzigd ontwerp- bestemmingsplan Hessenpoort
- 2 wijzigingsnota bestemmingsplan Hessenpoort
- 3 nota van zienswijzen bestemmingsplan Hessenpoort
- 4 zienswijzen
- 5 kaart begrenzing industrieterrein Hessenpoort

**De raad wordt voorgesteld te besluiten om:**

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan 'Hessenpoort' zoals omschreven in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Hessenpoort;
2. in te stemmen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan "Hessenpoort";
3. het bestemmingsplan "Hessenpoort", gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0193.BP11015-0004 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO 0193.BP11015-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reacties van het ministerie van Defensie en de provincie daartoe aanleiding geven;
5. het beeldkwaliteitplan Hessenpoort vast te stellen en dit koppelen aan de welstandsnota Zwolle;
6. de grens industrieterrein Hessenpoort vast te leggen, zoals is opgenomen op de kaart begrenzing industrieterrein Hessenpoort;
7. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Hessenpoort" vast te stellen

Datum 24 september 2012  
Ons kenmerk OW1209-0210

## Toelichting op het voorstel

### Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort heeft in het kader van de vaststelling met ingang van 28 juni 2012 tot en met 8 augustus 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor. Daarnaast was het plan te raadplegen op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tevens zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het plangebied heeft de volgende globale begrenzing:

1. Aan de noordzijde door de Markteplas;
2. De oostelijke begrenzing is gelegen ten westen van de Steenwetering en de (te vervallen) Bentheimstraat/fietspad;
3. De zuidstrook van het bedrijventerrein vormt de zuidelijke begrenzing;
4. In het westen wordt het begrensd door de A28, met uitzondering van de percelen Nieuwleusenerdijk 1, (Hotel Van der Valk), Diepholtstraat 1 (Intratuin). Ook de geprojecteerde locatie voor IKEA (kavel op de hoek Bentheimstraat en de Nieuwleusenerdijk) valt buiten de begrenzing.

### Beoogd effect

In het plan van aanpak voor het project 'Zwolle op orde', vastgesteld door de gemeenteraad in 2003, is de doelstelling van het project in de volgende zin omschreven: De gehele operatie is erop gericht over actuele bestemmingsplannen te beschikken, rechtszekerheid te bieden, het aantal afwijkingsprocedures te verminderen en het planologisch beleid beheersbaar te houden. Daarnaast is het doel om een aantal optimalisaties binnen het plangebied planologisch mogelijk te maken.

### Argumenten

#### *1.1 De zienswijzen hebben geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan.*

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Hessenpoort" zijn vier schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Alle schriftelijke zienswijzen zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht. Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen om de reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.

De zienswijzen hebben o.a. betrekking op van de bestemmingen Leiding- Hoogspanningsverbinding, Luchtvaartverkeerzone en Bedrijf –Nutsvoorziening. Wij stellen voor de regels en de verbeelding voor deze bestemmingen gedeeltelijk te wijzigen. Daarnaast heeft één zienswijze betrekking op de begrenzing van het bestemmingsplan en de mogelijkheid van detailhandel in relatie tot IKEA. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort, welke als bijlage 3 bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

#### *2.1/3.1 Er zijn wijzigingen doorgevoerd als gevolg van het (gedeeltelijk) gegrond verklaren van de zienswijzen.*

Zoals hierboven is aangegeven hebben de zienswijzen geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de wijzigingsnota bestemmingsplan Hessenpoort. (bijlage 2)

Datum 24 september 2012  
Ons kenmerk OW1209-0210

*2.2 De afwijking voor detailhandel in keukens en volumineuze sanitaire goederen is op Hessenpoort niet wenselijk*

In het ontwerp bestemmingsplan is met een afwijking de mogelijkheid opgenomen van detailhandel in keukens en volumineuze sanitaire goederen. Bij de vaststelling van de kadernota detailhandel, is er voor gekozen dat Voorsterpoort de locatie is voor een grootschalig winkelcluster in de periferie, met de uitbreiding van de huidige woonboulevard tot 'woon plus'. Gelet hierop is detailhandel in keukens en sanitair op de locatie Hessenpoort niet wenselijk. Dit zou tot versnippering leiden. Gelet hierop wordt de mogelijkheid van detailhandel in keukens en sanitaire goederen uit het bestemmingsplan gehaald.

*3.2 De financiële voorstellen uit de optimalisatie van de grondexploitaties Hessenpoort 1 en 2 worden planologisch mogelijk gemaakt.*

Medio 2011 is voor Hessenpoort 1 en 2 een onderzoek verricht naar een optimalisatie van de grondexploitaties c.q. gezocht naar bezuinigingen in de grondexploitaties onder de voorwaarde dat de kwaliteit van de beide terreinen er niet onder zou leiden. Een aantal hiervan heeft planologische gevolgen en wordt meegenomen in dit bestemmingsplan.

- Langs de A28 worden ten zuidwesten van de Markteplas meer diepere en smallere zichtkavels mogelijk gemaakt.
- De geplande waterpartij aan de A28 nabij de bestaande reclamemast wordt kleiner aangelegd en gecompenseerd onder de hoogspanningsleidingen in de hoek Steinfurtstraat- Tecklenburgstraat – radiaalwatergang.
- Aan de zichtkavels langs de A28 wordt een strook van 2 meter toegevoegd aan de uitgeefbare kavels.
- De rotonde op de hoek Mindenstraat/ Bentheimstraat wordt niet aangelegd.
- De Bentheimstraat tussen de Steinfurtstraat en de Nieuwleusenerdijk wordt niet aangelegd en wordt aan het uitgeefbaar terrein toegevoegd.
- De ecologische zone aan de noordoostzijde van het bedrijventerrein zal worden versmald, waarbij een breedte wordt gehanteerd van 85 meter op het smalle deel en 100 meter op het bredere deel.
- Het fietspad langs Paderbornstraat (verlengde Bentheimstraat tussen Nieuwleusenerdijk en Hermelenweg) wordt niet aangelegd en wordt aan het uitgeefbaar terrein toegevoegd.

*3.3 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.

*4.1 De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan betreft.*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen die gewijzigd worden vastgesteld eerst aan het ministerie van defensie en de provincie worden voorgelegd, alvorens tot publicatie van het plan te kunnen over te gaan. De termijn waarbinnen zij kunnen reageren is zes weken.

Datum 24 september 2012  
Ons kenmerk OW1209-0210

*5.1 Het beeldkwaliteitplan Hessenpoort wordt vastgesteld om de beeldkwaliteit op het bedrijventerrein te garanderen.*

Het beeldkwaliteitplan beschrijft de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden voor bebouwing en terreininrichting in de drie onderscheidende deelgebieden op Hessenpoort. De randvoorwaarden hebben betrekking op de situering van de bebouwing op de kavel, de inrichting van de kavel met onder andere parkeren en ontsluiting voor met name transportverkeer, opslag en de vormgeving van erfafscheidingen en ten slotte voorwaarden voor reclame en architectuurbeeld. Met deze randvoorwaarden is een optimale individuele expressie mogelijk, maar is nadrukkelijk ook afstemming met de totale uitstraling van Hessenpoort.

De koppeling van het beeldkwaliteitplan aan de welstandsnota geeft de mogelijkheid om bij elke aanvraag om omgevingsvergunning te kunnen toetsen aan dit plan en zo de beeldkwaliteit daadwerkelijk in goede banen te leiden. Het beeldkwaliteitplan is al bijlage 2 in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

*6.1 Door het vastleggen van de grens industrieterrein wordt duidelijkheid geboden over het te hanteren geluidsregime bij vergunningverlening en overige besluitvorming.*

Het bedrijventerrein Hessenpoort is een gezoneerd industrieterrein. Op grond van artikel 1 van de Wet Geluidhinder (hierna te noemen Wgh) is een industrieterrein: "terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken". Op grond van de Wgh moet tegelijk met het ontstaan van een industrieterrein een zone rond het industrieterrein vastgelegd worden. Daarbij geldt dat buiten de zone de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. De geluidbelasting van alle bedrijven op een gezoneerd industrieterrein wordt daarom gecumuleerd. Bedrijven die niet op een gezoneerd industrieterrein liggen worden niet getoetst aan de geluidzone maar, in de meeste gevallen, aan de dichtbijgelegen geluidgevoelige bestemmingen. Ieder bedrijf wordt apart getoetst.

Dit kan betekenen dat voor Hessenpoort onzekerheid kan ontstaan wat nu de precieze begrenzing is van het industrieterrein. Bijvoorbeeld in situaties waarbij gronden met de bestemming "bedrijvigheid" grenzen aan het gezoneerde industrieterrein. In het geval van Hessenpoort ligt Ikea binnen het gezoneerde industrieterrein Hessenpoort en de kavel van Intratuin ligt buiten het gezoneerde industrieterrein Hessenpoort. Om deze onzekerheid weg te nemen, biedt artikel 41, vierde lid, van de Wgh de gemeenteraad de mogelijkheid om bij apart besluit de afbakening van het gezoneerde industrieterrein eenduidig vast te leggen. Het gaat dan dus om de terreinafbakening die ten grondslag heeft gelegen aan de vigerende zone vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit levert geen beperkingen op voor de geluidsruimte van de gevestigde bedrijven. Hiermee wordt voor alle partijen duidelijkheid geboden over het te hanteren geluidsregime bij vergunningverlening en overige besluitvorming.

*7.1 Het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd.*

Er dient door de gemeenteraad gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld, indien er sprake is van zogenaamde "aangewezen bouwplannen". Voor zover er in het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in een aangewezen bouwplan is deze gelegen op percelen welke in eigendom zijn bij de gemeente en is het kostenverhaal anderszins verzekerd door middel van opname in de grondprijs. Gelet hierop hoeft er geen exploitatieplan te worden gesteld.

Datum 24 september 2012  
Ons kenmerk OW1209-0210

**Risico's**

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

**Financiën**

De kosten van optimalisatie en actualisatie van het bestemmingsplan bedragen €. 108.790. Deze kosten worden geboekt op de grondexploitaties Hessenpoort 1 en 2. Vanuit het Project Zwolle Op Orde (ZOO) wordt een bijdrage van €. 50.000 verstrekt aan de grondexploitaties Hessenpoort 1 en 2. Het resterende bedrag van €. 58.790 wordt gedekt binnen de grondexploitaties Hessenpoort 1 en 2.

**Communicatie**

Na vaststelling door uw raad zullen degenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Peperbus en de Staatscourant. Tevens zal het plan worden geplaatst op ruimtelijke plannen.nl. Publicatie van het vaststellingsbesluit zal plaats vinden, zodra de reactie van het ministerie van defensie en de provincie hebben gereageerd dat zij afzien van het indienen van een reactieve aanwijzing en tegen vroegtijdige publicatie geen bezwaar hebben.

**Vervolg**

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan door belanghebbenden beroep worden ingediend tegen de wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

**Openbaarheid**

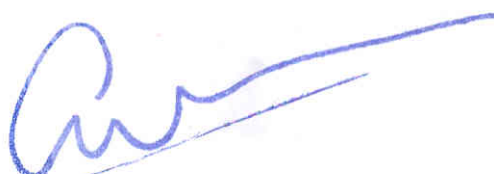
Het bestemmingsplan is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

drs. H.J. Meijer, burgemeester



drs. O. Dijkstra, secretaris



**Expertisecentrum**  
ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor  
Lübeckplein 2  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
Telefoon (038) 498 23 96  
[j.van.den.berg@zwolle.nl](mailto:j.van.den.berg@zwolle.nl)

[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)

## **Nota van zienswijzen**

**ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort**

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Opdrachtgever | OWP               |
| Opdrachtnemer | ECR               |
| Versie        | 24 september 2012 |
| Datum         | 24 september 2012 |

## Inhoud

|          |                                                                                   |          |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                                  | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Zienswijzen</b>                                                                | <b>4</b> |
| 2.1      | Commando Dienstencentra Ministerie van Defensie, Postbus 40184, 8004 DD<br>Zwolle | 4        |
| 2.1.1    | Advies                                                                            | 4        |
| 2.2      | Tennet, Postbus 718, 6800 AS Arnhem                                               | 5        |
| 2.2.1    | Advies                                                                            | 5        |
| 2.3      | Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen                                            | 6        |
| 2.3.1    | Advies                                                                            | 8        |
| 2.4      | Van der Leij vastgoed advies, Postbus 1025, 6801 BA Arnhem                        | 8        |
| 2.4.1    | Advies                                                                            | 12       |

## 1

### Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort heeft met ingang van 28 juni 2012 tot en met 8 augustus 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein te Zwolle. Deze ter inzage legging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op woensdag 27 juni 2012 gepubliceerd in de Staatscourant en in de Peperbus. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website

[www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP11015-0003](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP11015-0003)

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP11015-0003-/NL.IMRO.0193.BP11015-0003/>

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

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan “Hessenpoort” zijn vier schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door:

Alle schriftelijke zienswijzen zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

#### *Ontvankelijkheid van de zienswijzen*

Uw raad is het bevoegd bestuursorgaan als het gaat om het vaststellen van een bestemmingsplan. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht dient een zienswijze die niet aan het juiste bestuursorgaan is geadresseerd te worden doorgestuurd naar het bevoegde orgaan. Uw raad is het bevoegd bestuursorgaan als het gaat om het vaststellen van een bestemmingsplan. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht dient een zienswijze die niet aan het juiste bestuursorgaan is geadresseerd te worden doorgestuurd naar het bevoegde orgaan.

De zienswijze van de Gasunie is gericht aan het college van burgemeester en wethouders en de zienswijze van Tennet is gericht aan de gemeente Zwolle. Deze wordt aangemerkt als een bij de gemeenteraad naar voren gebrachte zienswijzen.

Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen om de reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen.

## 2 Zienswijzen

*Samenvatting van en commentaar op de ontvankelijke zienswijzen*

Wij hebben de zienswijzen kort samengevat en van commentaar voorzien.

### 2.1 **Commando Dienstencentra Ministerie van Defensie, Postbus 40184, 8004 DD Zwolle**

*Samenvatting zienswijze*

De zienswijze betreft de in het bestemmingsplan opgenomen regeling van de onder de militaire laagvliegroute geldende restricties. Uit oogpunt van vliegveiligheid is het niet aanvaardbaar om onder de laagvliegroutes obstakels hoger dan 40 meter te bouwen. In de opgenomen bestemmingsplanregeling is opgenomen dat bij de verlening van omgevingsvergunning voor de bouw van bouwwerken hoger dan 40 meter terstond melding wordt gedaan aan het Ministerie van Defensie. Naar de mening van reclamant wordt hiermee niet voorkomen dat bouwwerken hoger dan 40 meter worden gerealiseerd. Immers in het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor de bouw van hoogspanningsmasten tot een hoogte van 65 meter. Dit zijn weliswaar bestaande hoogspanningsmasten, maar deze hebben niet allemaal een hoogte van 65 meter. Er wordt verzocht de regeling als volgt aan te passen

*"Op of in deze gronden mogen geen gebouwen of bouwwerken hoger dan 40 meter worden gebouwd. Burgemeester en Wethouders van Zwolle kunnen ontheffing van deze bepaling verlenen voor de vervanging van bestaande hoogspanningsmasten indien uit een beoordeling van het Ministerie van Defensie is gebleken dat hiertegen uit het oogpunt van vliegveiligheid geen bezwaar bestaat".*

*Reactie gemeente*

Naar aanleiding van de zienswijze is overleg gevoerd met reclamant. Aangezien met de reeds bestaande hoogspanningsmasten, die hoger zijn dan 40 meter, door reclamant rekening wordt gehouden, bestaat er bij reclamant geen bezwaar indien deze mogen worden herbouwd met dezelfde hoogte. Voor nieuwe masten wordt opgenomen dat met afwijking van de bouwregels masten mogelijk zijn, mits:

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

Aangezien de hoogspanningsmasten in eigendom zijn van Tennet is ook met hen overleg gevoerd. Ook zij kunnen zich vinden in de voorgestelde regeling.

#### 2.1.1 **Advies**

Voorgesteld wordt om de zienswijze gegrond te verklaren en de regels te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door in artikel 18 Luchtvaartverkeerzone, artikel 18.2 te schrappen en te vervangen door;

##### **"18.2 Bouwregels**

De bouwhoogte van gebouwen of bouwwerken, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de binnen deze gebiedsaanduidingen voorkomende bestemming, mag niet

meer bedragen dan 40 meter, met uitzondering van de hoogspanningsmasten die ten tijde van de inwerkingtreding bestemmingsplan aanwezig zijn en die hoger zijn dan 40 meter. Voor deze masten geldt de bestaande hoogte als maximum”.

en een nieuw lid 3 toe te voegen welke als volgt luidt:

**“18.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2 voor de bouw van hoogspanningsmasten, die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet aanwezig zijn, mits:

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

## **2.2 Tennet, Postbus 718, 6800 AS Arnhem**

### *Samenvatting zienswijze*

Het bestemmingsplan geeft de hoogspanningsverbindingen een correcte bestemming en op de verbeelding zijn de verbindingen correct weergegeven.

Reclamant is van mening dat in het bestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de bescherming van de belangen van deze hoogspanningsverbindingen. Er wordt verzocht in de regels toe te voegen een verbod voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden ter bescherming van de belangen en de veiligheid van de verbinding..

### *Reactie gemeente*

Tegen het opnemen van de voorgestelde regeling bestaat geen bezwaar.

### **2.2.1 Advies**

Voorgesteld wordt om de zienswijze gegrond te verklaren en de regels te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door aan artikel 9 Leiding-Hoogspanningsverbinding een nieuwe lid 9.5 toe te voegen dat als volgt luidt:

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

**9.5.1 Verboden werkzaamheden**

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

- a. het aanbrengen van beplanting en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

f. het permanent opslaan van goederen.

#### *9.5.2 Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel [9.5.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. verband houden met de aanleg van de betreffend bovengrondse/ondergrondse hoogspanningsverbinding;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.

#### *9.5.3 Voorwaarden*

De in artikel [9.5.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

## **2.3 Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen**

### *Samenvatting zienswijze*

#### Verbeelding

Er wordt verzocht om de verbeelding zodanig aan te passen dat het gasontvangststation ( hierna te noemen GOS) van reclamant binnen de bouwgrenzen komt te liggen. Het huidige gebouw ligt buiten deze grens.

#### *Reactie gemeente*

De verbeelding zal op dit punt worden aangepast.

### *Samenvatting zienswijze*

Het beleid van reclamant is om binnen bestemmingsplannen gasontvangstations op een eenduidige en uniforme wijze te bestemmen. Gelet hierop en op de veiligheidsaspecten die gelden voor dit GOS, wordt er verzocht de bestemming van het GOS te wijzigen in de bestemming Bedrijf –Gasontvangststation.

#### *Reactie gemeente*

Het GOS heeft in het bestemmingsplan de bestemming Bedrijf- Nutsvoorzieningen. Het beleid van de gemeente is er opgericht om zomin mogelijk bestemmingen op te nemen. Aangezien er naast het gasontvangstation nog meer openbare nutsvoorzieningen zijn gelegen, is er voor gekozen hiervoor één bestemming op te nemen. Bovendien is rondom het GOS een bestemming Leiding-Gas opgenomen er bescherming van de ondergrondse leidingen. De verbeelding zal op dit punt niet worden aangepast.

#### *Samenvatting zienswijze*

Er wordt verzocht om het bouwvlak van het GOS een belemmeringenstrook van 4 meter op te nemen. Opname van deze dubbelbestemming biedt Gasunie de ruimte om het station toegankelijk te houden ten behoeve van onderhoud en inspectie van binnen en nabij het hekwerk gelegen leidingen en toebehoren, zoals afsluiters, vloeistofvangers en/of afblaasleidingen. Daarnaast zorgt deze dubbelbestemming voor de zekerheid van het hebben van een vrije aanrijroute voor onder meer de brandweer en andere hulpverleners. Met het voorliggende bestemmingsplan maakt u het mogelijk om bijvoorbeeld parkeervoorzieningen rondom het GOS te realiseren. Gelet hierop wordt verzocht om, ter bescherming van de aanwezige leidingen en het station, bovengenoemde dubbelbestemming met een belemmeringenstrook van 4 meter rondom het GOS op te nemen.

#### *Reactie gemeente*

Om het huidige gebouw van het GOS is reeds een belemmeringstrook ( bestemming Leiding –Gas) opgenomen. Deze strook zal ook aan de noordzijde van het gebouw worden opgenomen. De verbeelding zal op dit punt worden aangepast.

#### Regels

##### *Samenvatting zienswijze*

Met het verzoek tot het wijzigen van de aanduiding van het gasontvangstation gaat ook een verzoek tot het opnemen van een artikel 'Bedrijf-Gasontvangst' vergezeld. Mocht het verzoek om het GOS als 'Bedrijf - Gasontvangstation' te bestemmen niet worden overgenomen dan wordt verzocht de regels van art. 3.2.2 van de bestemming 'Bedrijf -Nutsvoorziening' aan te passen. .

Er wordt verzocht een punt toe te voegen dat specifiek ziet op de erf- c.q. perceelafscheiding van het GOS. In de regel is de hoogte van het hekwerk dat om het perceel van het gasontvangstation is aangebracht om en nabij de 3 meter. Om deze reden wordt verzocht de volgende toevoeging op te nemen:

- 'de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings van een gasontvangstation mag niet meer dan 3 meter bedragen.'

#### *Reactie gemeente*

Zoals is al is aangegeven, wordt er geen aparte bestemming Bedrijf – Gasontvangstation opgenomen.

Om het GOS is een hekwerk gerealiseerd met een hoogte van 2 meter. Er is geen reden om een hekwerk met een hoogte van 3 meter op te nemen. De regels zullen niet worden aangepast..

#### Toelichting

##### *Samenvatting zienswijze*

Er wordt verzocht in de toelichting aandacht te besteden aan het GOS en in ieder geval te vermelden de afstanden van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen de afstand van het hekwerk van het GOS.

*Reactie gemeente*

In de toelichting zal hier aandacht aan worden besteed.

**2.3.1 Advies**

Voorgesteld wordt om de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de aanpassing van de bouwgrens van de bestemming Bedrijf –Nutsvoorziening en het uitbreiden van de bestemming Leiding- Gas aan de noordzijde van het perceel op de verbeelding. Op de gewijzigde verbeelding als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP11015-0004 zijn deze opgenomen. De toelichting wordt in hoofdstuk 4.2.5 Externe Veiligheid aangepast met een tekst over het gasontvangststation . Voor het overige wordt voorgesteld om de zienswijze ongegrond te verklaren.

**2.4 Van der Leij vastgoed advies, Postbus 1025, 6801 BA Arnhem**

*Samenvatting zienswijze*

De zienswijze wordt ingediend namens de eigenaar van het pand Holsteinstraat 2, BVG Vastgoed BV. Het bevreemdt reclamant dat de locatie IKEA geen onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort, terwijl deze locatie wel onderdeel uitmaakte van bestemmingsplan Hessenpoort 2.

*Reactie gemeente*

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening geldt dat plannen voor een periode van tien jaar telkens opnieuw moeten worden vastgesteld. Indien dit niet gebeurt, dan kunnen er geen bouwleges worden geheven voor bouwplannen die passen binnen het bestemmingsplan. Voor het bedrijventerrein Hessenpoort is dit het geldende bestemmingsplan Hessenpoort 1. Indien dit plan niet voor 1 juli 2013 wordt vastgesteld, kunnen er geen bouwleges worden geheven.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Hessenpoort was niet bekend hoe onder andere het perceel van IKEA zou worden ontsloten. Dit was het gevolg van het Provinciaal Inpassingsplan N340. In dit plan is een nieuwe aansluiting van de N340 met de A28 opgenomen. Deze nieuwe aansluiting heeft invloed heeft op de ontsluitingsroute naar IKEA. Ook diende onder andere daarom het Programma van Eisen IKEA uit 2009 door de gemeenteraad te worden aangepast. Tenslotte diende er met IKEA een koopovereenkomst te worden gesloten. Er is pas, nadat het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort ter inzage is gelegd, overeenstemming bereikt met IKEA.

Aangezien één van de belangrijkste redenen om het bestemmingsplan Hessenpoort te herzien, het veiligstellen van leges is en het risico dat het meenemen van ontwikkeling van IKEA en de mogelijke zienswijzen hierop tot vertraging en het mislopen van leges zouden kunnen leiden, is besloten IKEA niet mee te nemen.

*Samenvatting zienswijze*

In het bestemmingsplan is de nieuwe detailhandelsnota niet genoemd.

*Reactie gemeente*

Dit is correct. In de toelichting op het bestemmingsplan zal dit alsnog worden opgenomen.

*Samenvatting zienswijze*

Ontegenzeggelijk is dat de gemeente op het moment dat het bestemmingsplan de procedure in is gegaan een reëel beeld heeft gehad van de verwachte ontwikkelingen met betrekking tot de komst van IKEA. Dit valt onder meer op te maken uit het feit dat bij de beschrijving van de plangrenzen is beschreven dat een deel van het huidige bestemmingsplan buiten het plan wordt gehouden en wel te weten de locatie waarop de Ikea is voorzien. Reclamant is van mening dat de ruimtelijke consequenties daarvan (deels) al hadden moeten worden meegewogen in de ruimtelijke onderbouwing van Hessenpoort II.

*Reactie gemeente*

Er wordt verwezen naar de hierboven genoemde reactie. De ruimtelijke gevolgen van IKEA zijn in de procedure van de projectomgevingsvergunning voor IKEA meegenomen.

*Samenvatting zienswijze*

Aangezien de gemeente Zwolle van mening is dat een deel van de Hessenpoort, de IKEA locatie, klaarblijkelijk bestemd kan worden voor detailhandel, zou reclamant graag hiervan een ruimtelijke onderbouwing ontvangen met bijbehorende motivatie,

*Reactie gemeente*

Aan reclamant is de link op ruimtelijke plannen toegestuurd, waarop de ruimtelijke onderbouwing van het project IKEA is opgenomen.

*Samenvatting zienswijze*

Tevens zou reclamant graag de onderbouwing en motivatie van de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel de begrenzing van de locatie voor de IKEA willen ontvangen.

*Reactie gemeente*

De motivering van de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort is reeds hierboven gegeven. De begrenzing van het project IKEA kan reclamant via ruimtelijke plannen inzien.

*Samenvatting zienswijze*

Reclamant verzoekt aan te geven, waarom zijn locatie (direct aansluitend op het perceel voor Ikea) niet ook tot detailhandel kan worden bestemd. Met andere woorden: kan het eigendom/perceel van indiener ook buiten dit ontwerpbestemmingsplan

Hessenpoort worden gehouden en meegenomen worden in de bestemmingsplanprocedure voor de locatie voor IKEA? Zijn belang is zijn inziens met het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort onvoldoende gewogen ten opzichte van verwachte en reële toekomstige ontwikkelingen grenzend aan het plangebied.

#### *Reactie gemeente*

##### Gemeentelijk beleid

Op 2 april 2012 heeft de gemeenteraad de Kadernota detailhandel 2012 - 2020 'Top Winkelstad Zwolle' vastgesteld. De Kadernota detailhandel 2012 - 2020 'Top Winkelstad Zwolle' geeft een beeld van het detailhandelsbeleid voor de periode tot 2020. Als centrale ambitie is in de kadernota geformuleerd: 'Zwolle winkelstad van het Oosten. Dit is gestoeld op:

- de krachtige en unieke historische binnenstad met grote aantrekkingskracht op de regio en daarbuiten;
- de winkels in de wijken die compleet en verzorgend moeten zijn voor de inwoners;
- de aantrekkelijke en herkenbare aankoopplaats voor grootschalige en unieke formules.

Laatstgenoemde betekent niet dat we ongebreideld grote winkels in de periferie toestaan. Wat betreft het realiseren van 'de aantrekkelijke en herkenbare aankoopplaats voor grootschalige en unieke formules heeft Zwolle namelijk gekozen voor een grootschalig winkelcluster op Voorsterpoort en de vestiging van IKEA op Hessenpoort.

In deze nota is onder andere opgenomen dat ten aanzien van Beleid en programma winkelen op een perifere locatie er geen verdere winkelontwikkelingen, anders dan IKEA, mogelijk mag worden gemaakt op Hessenpoort.

Belangrijke opgave is ervoor te zorgen dat IKEA daadwerkelijk in Zwolle start. Maar tegelijkertijd er voor zorgen dat er geen verdere winkelontwikkelingen op Hessenpoort plaatsvinden. Hierdoor wordt de versnippering van het aanbod beperkt.

Hessenpoort is een bovenregionaal bedrijventerrein. Het is met name bedoeld voor groothandel, transport, distributie, productiebedrijven en reststoffenverwerking. Gelet hierop heeft het terrein in hoofdzaak de bestemming Bedrijventerrein.

In het ontwerp bestemmingsplan Hessenpoort is in de regels met een afwijking wel de mogelijkheid van detailhandel opgenomen in.

- caravans, kampeerauto's, tenten, motorboten, zeilboten, roeiboten en kano's op een vloeroppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij de verkoop van aanverwante droge en natte recreatiegoederen is toegestaan op een vloeroppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- motorvoertuigen alsmede autobanden, uitlaten, schokbrekers en accu's in garage- en montagebedrijven;
- landbouwwerktuigen, landbouwmachines alsmede meststoffen in groothandelsverpakking;
- keukens en volumineuze sanitaire artikelen;
- goederen die wegens brand-, explosie- of milieugevaar niet in woon- of winkelconcentraties thuishoren;

- goederen voor zover het productiegebonden en/of groothandelgebonden detailhandel betreft in of vanuit een verkoopruimte met een vloeroppervlakte van ten hoogste 10 % van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 100 m<sup>2</sup>, waarbij als uitgangspunt geldt dat:
  - de bedrijfsvoering zodanig dient te zijn opgezet dat aannemelijk kan worden gemaakt dat het bedrijf zich uitsluitend richt op zakelijke cliënten, waarbij met name zal worden gelet op het assortiment, de promotiestrategie en het toegangsbeleid;
  - het feitelijk aandeel van de detailhandelsverkoop in de totale omzet van het bedrijf zo beperkt dient te zijn dat dit kan worden aangemerkt als een onvermijdelijk neveneffect van de bedrijfsactiviteiten.

Deze mogelijkheid is opgenomen, omdat het detailhandel is, welke ruimtelijke minder goed past in een stadscentrum en een woonwijk.

Er dient bij het verlenen van deze afwijking wel een afweging te worden gemaakt of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van onder andere de verkeersveiligheid, parkeergelegenheid en het stedenbouwkundig beeld.

Bij de vaststelling van de kadernota detailhandel, is er voor gekozen dat Voorsterpoort de locatie is voor een grootschalig winkelcluster in de periferie, met de uitbreiding van de huidige woonboulevard tot 'woon plus'. Gelet hierop is detailhandel in keukens en sanitair op de locatie Hessenpoort niet wenselijk. Dit zou tot versnippering leiden. Bovendien past dit soort detailhandel niet in het profiel van Hessenpoort. Zoals aangegeven is Hessenpoort een grootschalig bedrijventerrein, dat ruimte biedt voor grote en middelgrote bedrijven. De overige genoemde volumineuze detailhandel, passen wel in dit profiel. Gelet hierop wordt de mogelijkheid van detailhandel in keukens en sanitair uit het bestemmingsplan gehaald.

#### Conclusie gemeentelijk beleid

Het bestemmen van het perceel van reclamant tot detailhandel is in strijd met de kadernota detailhandel 2012 - 2020 'Top Winkelstad Zwolle'. Het als recht opnemen van de bestemming detailhandel, is ongewenst, omdat Hessenpoort met name is bedoeld voor groothandel, transport en dergelijke. Het is mogelijk om met een afwijking voor de bovengenoemde categorieën detailhandel toe te staan.

#### Provinciaal beleid

Daarnaast heeft de provincie Overijssel beleid voor detailhandel. Dit is vastgelegd in de omgevingsvisie en omgevingsverordening.

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

1. Bestemmingsplannen voorzien niet in de nieuwe mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op bedrijventerreinen.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen de mogelijkheid worden geboden voor de vestiging van volumineuze detailhandel waarvoor in binnensteden en wijkwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden.

Onder volumineuze detailhandel wordt volgens de omgevingsverordening het volgende verstaan: winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals bouwmarkten, tuincentra, wooninrichtingszaken

Voor grootschalige detailhandel (waar een deel van het assortiment van IKEA toe behoort) wordt gesteld dat 'alleen ruimte in de stedelijke centra, mits sprake is van regionale uitstraling en deze niet leidt tot ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur'. Onder grootschalige detailhandel wordt volgens de omgevingsverordening het volgende verstaan: winkelformules met een zeer groot winkelvloeroppervlak dat (hoog)-frequent wordt bezocht en waarin een aanbod plaatsvindt van niet-volumineuze goederen;

#### Conclusie provinciaal beleid

Het is in strijd met de Omgevingsverordening om in bestemmingsplannen te voorzien in de nieuwe mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op bedrijventerreinen. Hiervan kan worden afgeweken voor de vestiging van volumineuze detailhandel waarvoor in binnensteden en wijkwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden. In het bestemmingsplan Hessenpoort is dit vertaald door met een afwijking detailhandel in volumineuze goederen mogelijk te maken in het hierboven genoemde assortiment.

#### IKEA

De ontwikkeling van IKEA past zowel in het gemeentelijk als provinciaal beleid. Hierboven is reeds is aangegeven waarom dit niet is meegenomen in het bestemmingsplan Hessenpoort. Ook indien IKEA wel zou zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort, was er niet de bereidheid om voor het perceel van reclamant de bestemming Detailhandel op te nemen. Dit in strijd met zowel het gemeentelijk als provinciaal beleid.

#### Samenvatting

Het belang van de gemeente uitvoering te geven aan zijn detailhandelbeleid, zoals vastgelegd in de kadernota Detailhandel om versnippering van detailhandel te voorkomen, wordt groter geacht dan het belang van reclamant om als recht de bestemming detailhandel te verkrijgen. Bovendien wist de reclamant bij de aankoop van zijn kavel dat dit niet was toegestaan. Daarnaast is de mogelijkheid om met afwijking voor het bovengenoemde assortiment detailhandel toe te staan.

### **2.4.1**

#### **Advies**

Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

**Expertisecentrum**

Stad en Landschap

Stadskantoor  
Lübeckplein 2  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
Telefoon (038) 498 23 96  
Fax (038) 498 27 41  
j.van.den.berg@zwolle.nl

[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)

## **Wijzigingsnota**

### **bestemmingsplan Hessenpoort**

Opdrachtgever OWP

Opdrachtnemer ECR

Versie

Datum 24 september 2012

## Wijzigingen

### Regels

#### **Artikel 4 Bedrijventerrein**

- In de regels wordt in artikel 4.4.1 sub b na de woorden “na 5 meter” de volgende tekst opgenomen:

“ met dien verstande dat de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die noodzakelijk zijn voor het productieproces van een bedrijf, zoals torens, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter, met uitzondering voor gebouwen die ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) maximum bebouwingspercentage (%) niet meer mogen bedragen dan 15 meter ;

*De bovenstaande wijziging wordt opgenomen, omdat er bij sommige kopers van de bedrijfskavels behoefte is aan de bouw van (droog) torens in het kader van hun productieproces. Deze zijn hoger dan de maximaal opgenomen bouwhoogte. Ruimtelijk is het toestaan van de torens slechts wenselijk op het middenterrein en niet aan de randen van het bedrijventerrein. Aan de randen is de bouwhoogte 15 meter*

- In de regels het gestelde in artikel 4.6.1 sub b onder 4 ‘keukens en volumineuze sanitaire artikelen” te schrappen en het gestelde onder 5 en 6 te vernummeren tot 4 en 5.

*De bovenstaande wijziging is het gevolg van het feit dat in de Kadernota detailhandel 2012- 2020, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 april 2012, is bepaald dat Voorsterpoort de locatie is voor een grootschalig winkelcluster in de periferie, met de uitbreiding van de huidige woonboulevard tot ‘woon plus’. Gelet hierop is detailhandel in keukens en sanitaire goederen op de locatie Hessenpoort niet wenselijk. Dit zou tot versnippering leiden. Gelet hierop wordt deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan gehaald.*

#### **Artikel 9 Leiding- Hoogspanningsverbinding**

- In de regels een nieuwe lid 9.5 toe te voegen dat als volgt luidt:

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

###### **9.5.1 Verboden werkzaamheden**

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

- a. het aanbrengen van beplanting en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

#### 9.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel [9.5.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. verband houden met de aanleg van de betreffend bovengrondse/ondergrondse hoogspanningsverbinding;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.

#### 9.5.3 Voorwaarden

De in artikel [9.5.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

*De bovenstaande wijziging is het gevolg van het gegrond verklaren van de zienswijze van Tennet.*

### **Artikel 18 Luchtvaartverkeerzone,**

- In de regels artikel 18.2 te schrappen en te vervangen door;

#### **“18.2 Bouwregels**

De bouwhoogte van gebouwen of bouwwerken, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de binnen deze gebiedsaanduidingen voorkomende bestemming, mag niet meer bedragen dan 40 meter, met uitzondering van de hoogspanningsmasten die ten tijde van de inwerkingtreding bestemmingsplan aanwezig zijn en die hoger zijn dan 40 meter. Voor deze masten geldt de bestaande hoogte als maximum”.

- een nieuw lid 3 toe te voegen welke als volgt luidt:

#### **“18.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2 voor de bouw van hoogspanningsmasten, die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet aanwezig zijn, mits:

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

*De bovenstaande wijziging is het gevolg van het gegrond verklaren van de zienswijze van het ministerie van Defensie*

### **Toelichting**

- Als gevolg de zienswijze van de Gasunie wordt in hoofdstuk "4.2.5 Externe veiligheid" de volgende tekst over het gasontvangstation opgenomen:  
". Gasontvangstation aan de Nieuwleusenerdijk 8a"

Op het bovengenoemde perceel is een gasontvangstation van de Gasunie gevestigd. Op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer mogen binnen een afstand van 4 meter van de opstelplaats van het gasdrukmeet- en regelstation geen beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Voor kwetsbare objecten dient deze afstand tenminste 15 meter te bedragen. Binnen de genoemde afstanden bevinden zich geen ( beperkt) kwetsbare objecten. Op grond van het bestemmingsplan mogen kwetsbare objecten ook niet gerealiseerd worden op dit deel van het bedrijventerrein."

- Als gevolg van de zienswijze van Van der Leij wordt in hoofdstuk 3.2.4 "Gemeentelijk beleid" de volgende tekst over de Kadernota Detailhandel opgenomen.

#### *"Kadernota detailhandel 2012 - 2020 'Top Winkelstad Zwolle'*

De Kadernota detailhandel 2012 - 2020 'Top Winkelstad Zwolle' geeft een beeld van het detailhandelsbeleid voor de periode tot 2020. Deze nota is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 april 2012.

Het algemene doel van de nota is versterking van de aantrekkelijkheid van Zwolle als winkelstad, voor zowel eigen inwoners als bezoekers uit de regio. Het beleid is erop gericht om evenwicht te brengen tussen ruimte geven aan dynamiek/nieuwe ontwikkelingen en het behoud/versterken van de bestaande winkels. En dit in een steeds veranderende winkelomgeving.

#### Onderscheid in winkelgebieden

Het is belangrijk een onderscheid te maken naar binnenstad, wijk en periferie. Als vierde categorie kunnen nog de winkelvoorzieningen nabij bezoekersknooppunten onderscheiden worden.

1. Binnenstad: recreatief winkelen en funshoppen in een attractieve omgeving;
2. Periferie: centra voor doelgerichte aankopen, op perifere locaties met voldoende ruimtelijke schaal en optimale bereikbaarheid;
3. Wijk- en buurtcentra: centra voor dagelijkse aankopen in de buurt / in de wijk, op basis van compleet aanbod;
4. Bezoekersknooppunt: kleinschalige winkelvoorzieningen op station, ziekenhuis, verzorgingstehuizen, gericht op de reiziger dan wel bezoeker.

Reden voor dit onderscheid is dat bezoekmotief, aard, schaal, type van de winkels dusdanig verschillend zijn. Programma's en de hierbij horende meters zijn dus niet direct uitwisselbaar. Wel zijn er in meer of mindere mate relaties tussen de winkelgebieden.

#### Evenwicht tussen ruimte bieden aan vernieuwing en het behoud van het bestaande

De retailstructuur van Zwolle is in meerdere opzichten perspectiefrijk: Zwolle is een jonge en dynamische stad die nog groeit in inwonertal, heeft een grote regio, strategisch gelegen op een scharnierpunt in Nederland en goed bereikbaar. Belangrijk is dat er een goed evenwicht wordt gevonden tussen ruimte geven aan

dynamiek/nieuwe ontwikkelingen en het behoud/versterken van de bestaande winkels. En dit in een steeds veranderende winkelomgeving.

Opgave: ontwikkelen nieuwe perifere locatie

Er bestaat een duidelijke behoefte bij een groot deel van de consumenten om doelgericht inkopen te doen op goed bereikbare locaties. In de dagelijkse praktijk blijkt dan ook dat er een sterke vraag is van meerdere bedrijven om winkelmeters toe te voegen op perifere locaties in de branches: wonen, doe het zelf, en tuincentra. Daarnaast is er een individuele vraag in enkele andere branches, vooral in het assortiment in- en om het huis, elektronica sport en supermarkt. Al vele jaren kan niet voorzien worden in een locatie. Hierdoor is er een achterstallige vraag in te halen. Een belangrijke opgave is daarom het ontwikkelen van een nieuwe perifere locatie voor grote winkels.

Voorstel: Voorsterpoort als nieuwe perifere locatie voor grote winkels

Al sinds het begin van de 21e eeuw wordt gewerkt aan de ontwikkeling van Voorsterpoort. De twee voormalige plannen voor Voorsterpoort bleken onvoldoende om de markt te interesseren. Op dit moment wordt een nieuw plan opgesteld dat flexibel van karakter zal zijn.

Uit gesprekken met geïnteresseerde partijen en onderzoek van WPM wordt duidelijk dat Voorsterpoort nog steeds de voorkeurslocatie is voor grote winkels in de periferie omdat:

- Voorsterpoort door de marktpartijen wordt gezien als de beste locatie: zeer goed bereikbaar voor de regionale consument, liggend aan de A28 en liggend nabij Stadshagen waar op termijn circa 25.000-30.000 mensen wonen.
- Alleen op Voorsterpoort is het mogelijk een grootschalige winkelconcentratie te maken die ook regionale aantrekkingskracht heeft.

De huidige meubelboulevard zit al op Voorsterpoort en is hiermee direct onderdeel van deze winkelconcentratie. Naar verwachting zal een groot deel van de geïnteresseerde winkels onder het brede thema in- en om huis vallen.

Hessenpoort

In deze nota is onder andere opgenomen dat ten aanzien van Beleid en programma winkelen op een perifere locatie er geen verdere winkelontwikkelingen, anders dan IKEA, mogelijk mag worden gemaakt op Hessenpoort.

Belangrijke opgave is ervoor te zorgen dat IKEA daadwerkelijk in Zwolle start. Maar tegelijkertijd er voor zorgen dat er geen verdere winkelontwikkelingen op Hessenpoort plaatsvinden. Hierdoor wordt de versnippering van het aanbod beperkt."

**Verbeelding**

**Nieuwleuserendijk 8a**

- Op het perceel het bouwvlak voor de bestemming "Bedrijf –Nutsvoorziening" in noordelijk zijde te vergroten, zodanig dat het aanwezige gasontvangststation binnen het bouwvlak is gelegen, zoals op onderstaande uitsnede is weergegeven.
- Op het perceel binnen de bestemming "Bedrijf –Nutsvoorziening" de bestemming "Leiding- Gas" aan de noordzijde van het perceel op te nemen ter plaatse van het aanwezige gasontvangststation, zoals op onderstaande uitsnede is weergegeven

