



Jaargang	2018
Kenmerk	50654
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 27-11-2018

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening, zoals omschreven in de nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening;
2. het bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand L.IMRO.0193.BP17020-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGNbestand NL.IMRO.0193.BP1020-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 december 2018,

de voorzitter,

de griffier,

Raadsplein besluitvormend

Datum 17 december 2018

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Tromp, Gert (2360)
medeopstellers	Maar, Janna van (2612)
afdeling	Ruimtelijke planvorming
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Vaststelling bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening Bijlage: 1 bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening Bijlage: 2 nota van zienswijze ontwerp bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening Bijlage: 3 zienswijze H2O-gemeenten

Voorgesteld besluit raad

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening, zoals omschreven in de nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening;
2. het bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand L.IMRO.0193.BP17020-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGNbestand NL.IMRO.0193.BP1020-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening vast te stellen.



Beslisnota voor de raad

Datum 8 november 2018
Ons kenmerk 2018 –50654

Openbaar

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hessenpoort, 3^e partiële herziening
Versienummer

Portefeuillehouder R. de Heer

Informant Gert Tromp / Janna van Maar
Afdeling ZWRP / ZWRE
Telefoon (038) 498 2396 / (038) 498 2612
E-mail gj.tromp@zwolle.nl / j.van.maar@zwolle.nl

Bijlagen

- 1 bestemmingsplan Hessenpoort, 3^e partiële herziening
- 2 nota van zienswijze ontwerp bestemmingsplan Hessenpoort, 3^e partiële herziening
- 3 zienswijze H2O-gemeenten

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Hessenpoort, 3^e partiële herziening, zoals omschreven in de nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Hessenpoort, 3^e partiële herziening;
2. het bestemmingsplan Hessenpoort, 3^e partiële herziening ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP17020-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP1020-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Hessenpoort, 3^e partiële herziening vast te stellen.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum 8 november 2018
Ons kenmerk 2018 - 50654

Inleiding

Op het bedrijventerrein Hessenpoort is in het geldende bestemmingsplan een zonering opgenomen voor milieucategorieën. Voor een deel van dit terrein (ca 18 ha), waarop slechts zware bedrijfcategorieën mogelijk zijn (zone 4), is er behoefte om ook lichtere milieucategorieën mogelijk te maken (zone 3). Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan Hessenpoort, 3^e p.h. opgesteld. De oppervlakte aan bedrijventerrein neemt marginaal toe. Het plangebied is gelegen tussen de Nieuwleusenerdijk en de Westfalenstraat. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt lichtere milieucategorieën mogelijk voor een deel van het bedrijventerrein Hessenpoort. Het doel van dit voorstel is om te beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan Hessenpoort, 3^e partiële herziening.

Argumenten

1.1/2.1 Er zijn geen wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen plan als gevolg van de ingediende zienswijze.

Er is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan door de H2O gemeenten (Hattem, Heerde en Oldebroek). In deze zienswijzen zijn twee vragen gesteld:

1. In hoeverre heeft de gemeente Zwolle het bedrijvenpark H2O meegenomen in een Ladder-check voor dit ontwerpbestemmingsplan?
2. Behelst de bestemmingsplanherziening wel of niet een uitbreiding van het bedrijventerrein Hessenpoort?

Vraag één kan positief worden beantwoord. Geconcludeerd is dat de voorgenomen bestemmingswijziging geen effect heeft op omliggende gemeenten, mits de afspraken in het Regionale Programmering Bedrijventerreinen (RPB) West Overijssel en de ijskastregeling in acht worden genomen.

Het antwoord op vraag twee is dat het aantal m², binnen het bruto bedrijventerrein Hessenpoort, met een bedrijfsbestemming wel wordt gewijzigd met deze herziening. Het effectief uit te geven terrein is toegenomen met 6.206 m², zodat een logischer verkavelingslijn is ontstaan. Per 1-1-2018 is het totaal uitgeefbaar oppervlak 2.094.042 m². Het aandeel van 6.206 m² daarin is circa 0,3%. Wij beschouwen dit als een marginale kwantitatieve toename van het aanbod.

Voor gedetailleerde informatie worden verwezen naar de bijgevoegd nota van zienswijze.

3.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening is niet nodig. Voor zover er in het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in een aangewezen bouwplan is deze dus gelegen op percelen welke in eigendom zijn bij de gemeente en daarom is het kostenverhaal anderszins verzekerd middels opname in de grondprijs. Daarom hoeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's aan het plan verbonden.
Tegen het plan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.



Datum 8 november 2018
Ons kenmerk 2018 - 50654

Financiën

De kosten van het maken van het bestemmingsplan komen ten laste van de grondexploitatie Hessenpoort.

Communicatie

In het kader van het vooroverleg zijn de provincie, de regiogemeenten en de H2O-gemeenten betrokken. Daarnaast heeft overleg plaats gevonden met een vertegenwoordiger van de H2O-gemeenten. In dat gesprek zijn de achtergronden van de zienswijze toegelicht. Tevens zijn de Ondernemersvereniging Hessenpoort en de nutsbedrijven geïnformeerd.

Vervolg

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt over het plan gecommuniceerd door publicatie in het Gemeenteblad en in de Staatscourant via www.officielebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Uiteraard krijgt de indiener van de zienswijzen het raadsbesluit toegezonden en worden zij op de hoogte gesteld van de publicatie. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd zou worden. Een voorlopige voorziening schorst de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498 2097
postbus@zwolle.nl

**Bestemmingsplan
Hessenpoort, 3e partiële
herziening**

Nota van zienswijze

Datum
Titel

25 oktober 2018
Bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

Inleiding

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

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

De bronbestanden waren beschikbaar via

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

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

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

Deze zienswijze is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid van de zienswijze

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

1

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

Wij hebben de zienswijze kort samengevat en van commentaar voorzien

Samenvatting zienswijze

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

Reactie gemeente

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

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

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

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

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

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

Datum
Titel

25 oktober 2018
Bestemmingsplan Hessenpoort, 3e partiële herziening

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

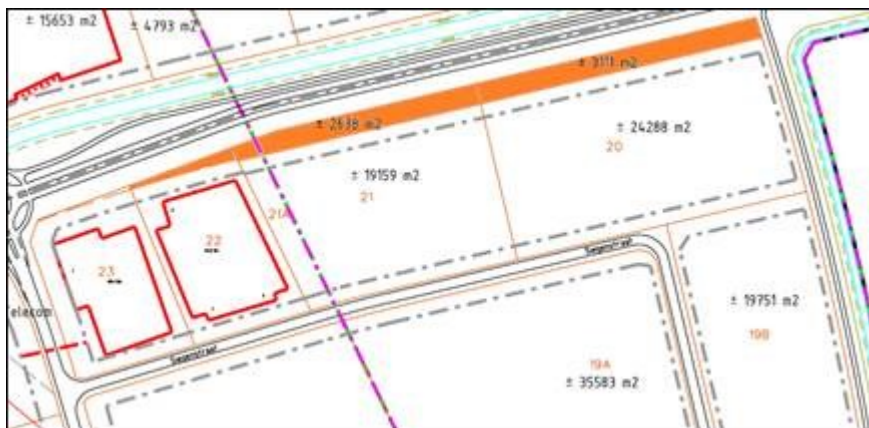
Wij merken op dat, indien wij het plangebied tussen Nieuwleusenerdijk en Westfalenstraat exclusief voor categorie 4 bedrijven zouden reserveren, wij het risico lopen langjarig overaanbod in stand te houden. De markt voor categorie 4 bedrijven is namelijk zeer beperkt. De verruiming doet recht aan de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

Samenvatting zienswijze

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

Reactie gemeente

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



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

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

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

Advies

Geadviseerd wordt om niet tegemoet te komen aan deze zienswijze.