



Besluit

Jaargang 2021
Nummer 20211220-14
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 30 november 2021

Besluit

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19;
2. het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP19002-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP19002-0004 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 reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 vast te stellen

Aldus besloten in de vergadering van 20 december 2021,

plv. voorzitter, Claudia van Bruggen

griffier, Eric Meurs

Beslisnota voor de raad

Datum 30 november 2021

Openbaar

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19
Versienummer 2

Portefeuillehouder E.W. Anker
Informant Sander Weertman / Francis Spikman
Afdeling ZWRP / ZWPP
Telefoon (038) 4983124 / 038-4985167
Email S.Weertman@zwolle.nl / F.Spikman@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van Anterieure overeenkomst

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19
2. Zienswijzen
3. Zienswijzennota bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19
4. Wijzigingsnota bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19;
- 2 het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota;
- 3 de verbeelding van het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP19002-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP19002-0004 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 reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
- 5 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 vast te stellen.

Datum 30 november 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

AKA Escaperooms is voornemens om aan de Hessenweg 19 een recreatiepark te realiseren met diverse vernieuwende in- en outdooractiviteiten. Het recreatiepark komt te liggen achter de woonboerderij. De woonboerderij in het plangebied blijft behouden en zal worden gebruikt als bedrijfswoning.

De voorgenomen ontwikkeling is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 heeft ter visie gelegen van 21 januari 2021 tot en met 3 maart 2021. Er zijn vier zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

Een eerder voorstel om het bestemmingsplan vast te stellen stond geagendeerd voor uw vergadering van 13 september 2021. Uw raad heeft in deze vergadering besloten om het voorstel van de agenda af te halen. U heeft gevraagd om de omgeving opnieuw en beter te betrekken bij de ontwikkeling om zo te komen tot een breder gedragen besluit.

Naar aanleiding hiervan heeft op 4 november 2021 (op ambtelijk niveau) een gesprek met de buurt plaatsgevonden over de planontwikkeling. Veel buurtbewoners zijn op de uitnodiging ingegaan en waren aanwezig op de bijeenkomst. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. Het verslag is gemaild naar de aanwezige buurtbewoners met daarbij een terugkoppeling op de ingebrachte punten. Het verslag en de terugkoppeling op de ingebrachte punten is als bijlage bij de zienswijzennota gevoegd. De bijeenkomst heeft er toe geleid dat het bestemmingsplan op een aantal punten is aangepast:

- Paintball
In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat paintball niet is toegestaan. Het is niet gebruikelijk om in een bestemmingsplan zo op detail een activiteit te benoemen en in dit geval te verbieden maar gelet op de wensen van de omwonenden hebben we dit opgenomen.
- Begripsomschrijving cultuur en ontspanning
Uit de begripsomschrijving cultuur en ontspanning wordt nader ingekaderd door “atelier” en “theater” uit de omschrijving te schrappen.
- Inrichtingsmaatregelen
In de aanplantingstabel zijn bomen opgenomen die niet goed zijn voor de paarden die in de naastgelegen weide lopen. De tabel wordt hierop aangepast zodat er bomen geplant moeten worden die niet giftig zijn voor paarden.

De structuurvisie Vechtcorridor Noord heeft als strategisch kader en inspiratiebron voor het gebied gediend: een groene recreatieve invulling (leisure) met bijbehorende investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Het planvoornemen is hiermee in overeenstemming. Op 13 september 2021 heeft uw raad de omgevingsvisie “Ons Zwolle van morgen 2030” vastgesteld. Hoewel de structuurvisie Vechtcorridor Noord is ingetrokken was deze bij de planvorming en het opstellen van het bestemmingsplan leidend en daarmee nog steeds het document waarvan is uitgegaan. Tevens past de planvorming binnen de huidige nieuwe omgevingsvisie.

Dit voorstel ziet op het afwikkelen van de ingediende zienswijzen en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Aan bepaalde aspecten van de zienswijzen wordt tegemoet gekomen. De belangrijkste aanpassing is gelegen in de regelgeving zodanig dat de omschrijving beter aansluit bij de planopzet en dat de vrees voor een recreatiepark zoals Walibi of een kermis niet mogelijk is. Bovendien heeft het eerder genoemde overleg met de buurt geleid tot een aantal aanpassingen.

Datum 30 november 2021

Beoogd effect

Een onherroepelijk bestemmingsplan waardoor het recreatiepark gerealiseerd kan worden.

Argumenten

1.1 Er zijn vier zienswijzen ingediend, waarop in de nota van zienswijzen een reactie is weergegeven.

Er zijn vier zienswijzen ontvangen. De belangrijkste gronden zijn: strijd met beleidsuitgangspunten, aantasting woongenot, geluidsoverlast, parkeeroverlast, grenzen aan de ontwikkeling, natuur, regelgeving en oplossingen. In de zienswijzennota is elke zienswijze puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie. Korte samenvatting van de reactie gemeente op de zienswijzen:

Strijd met beleidsuitgangspunten

Beknopte samenvatting zienswijzen

Het gebied is aangeduid met het thema: groen-bovenregionaal bijzonder. Afgevraagd wordt hoe het plan past binnen het thema 'groen'. Het geplande groen is een aanvulling van de hoofdbestemming en heeft daarmee niets te maken met een groene invulling. Van ontwikkeling van groen zal geen sprake zijn, eerder van afbraak.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

De structuurvisie Vechtcorridor Noord heeft als basis gediend en was daarmee het strategische kader. In deze structuurvisie is uitgebreid beschreven op welke wijze het gebied een invulling kan krijgen. Hierin kent het plangebied de aanduiding: 'groene' functies hoog, inhoudende leisure functies met een maximale bebouwing van 10 tot 15%. Nieuwe 'groene' functies versterken de recreatieve waarde van de Vechtcorridor Noord. Uitgangspunt is aansluiting op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, nieuwe dragers en functies moeten in balans zijn met investeringen in ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten (functie, maatvoering en kwaliteitsimpuls) zoals verwoord in de structuurvisie Vechtcorridor Noord. De versterking zit hem juist in de ontwikkeling waarbij gezocht is naar een balans tussen zowel rust als reuring in het gebied.

Aantasting woongenot

Beknopte samenvatting zienswijzen

Het is een gebied waar wonen, rust en recreatie tot op heden goed samen gaan. De recreatiemogelijkheden zijn gericht op rust-, natuur- en cultuurbeleving (wandelen, vissen, fietsen, beeldentuinen en een minicamping). Deze doelgroep is zeer afwijkend van de doelgroep waar het plan op is gericht (bijvoorbeeld paintball).

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Een recreatiepark met diverse vernieuwende in- en outdooractiviteiten is als passend is te beschouwen voor de omgeving. Er treedt weliswaar ten opzichte van de huidige situatie een verandering op in drukte en aspecten als geluid en licht maar dat is geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan zal leiden tot een onacceptabel niveau van overlast.

Geluidsoverlast

Beknopte samenvatting zienswijzen

Het plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en dus voor geluidsoverlast. Schreeuwen, lachen, het terrasgebruik, slaan van autoportieren en starten en weggrijden van auto's zijn allemaal activiteiten die geluidsoverlast veroorzaken.

Datum 30 november 2021

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin rekening is gehouden met de genoemde aspecten. Uit dat akoestisch onderzoek blijkt dat, rekening houdend met een geluidsvoorziening (een 2 meter hoge aarden wal), kan worden voldaan aan de richtwaarden.

Parkeeroverlast

Beknopte samenvatting zienswijzen

De parkeersituatie is onduidelijk. Er wordt gesteld dat parkeren mogelijk is op het verharde terrein achter de woning maar onduidelijk blijft hoeveel auto's daar kunnen worden geparkeerd. Bovendien is de bezettingsgraad per auto niet correct.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Het aantal van 40 parkeerplekken is onderbouwd op basis van aantal bezoekers die gelijktijdig op het terrein zijn (inclusief overlap) en mede gebaseerd op ervaringen van een event-locatie elders. Het parkeerterrein heeft een omvang van circa 40 bij 50 meter. Dat is ruim afdoende om 40 parkeerplaatsen aan te leggen. Het dubbele aantal zal zelfs gehaald kunnen worden. Gebaseerd op ervaringen komen er gemiddeld 3-4 bezoekers in een auto. Het gaat hier bij uitstek om groepsactiviteiten waarbij relatief vaker samen de locatie zal worden bezocht. Er wordt van een piek van 330 bezoekers per dag op de drukste dagen uitgegaan. De activiteiten zijn opgedeeld in 10 tijdsloten (hetgeen van een maximale invulling van een dag uitgaat). Dit betekent een gemiddelde van 33 bezoekers per tijdslot van 1,5 uur. In extreme gevallen overlappen deze tijdsloten elkaar een half uur, hetgeen een capaciteit voor 66 bezoekers geeft. Bij een extreme berekening van 2 bezoekers per auto en dat alle bezoekers met de auto komen zijn er 33 parkeerplaatsen nodig. Die zijn ruimschoots voorhanden dus ook als er van een bezetting van 2 personen per auto uit wordt gegaan levert dat geen probleem op.

Grenzen aan de ontwikkeling

Beknopte samenvatting zienswijzen

Het huidige plan kent geen begrenzing. Afgevraagd wordt of dit een onbeperkte groei betekent naar gebruik van het gehele gebied in de toekomst. Hier moet wel rekening mee worden gehouden. De druk op het gebied wordt dan immers nog groter.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Een bestemmingsplan kent door de bouw- en gebruiksregels die het in zich heeft een begrenzing. Hierdoor is er wel degelijk sprake van een begrenzing voor de planvorming en is er geen sprake van een onbeperkte groei zodanig dat in de toekomst het gehele gebied in gebruik zal zijn. Deze bouw- en gebruiksregels zijn zodanig opgesteld (en aangepast naar aanleiding van de zienswijzen) dat er een evenwicht ontstaat tussen een gezonde bedrijfseconomische ontwikkeling ter plaatse en een prettig woon- en leefklimaat voor de omgeving.

Natuur

Beknopte samenvatting zienswijzen

Er wordt te weinig rekening gehouden met het leefmilieu van mens en dier.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Uit de quickscan natuurtoets blijkt dat het onderdeel soortbescherming uit de Wet natuurbescherming, rekening houdend met een aantal werkwijzen, géén belemmering vormt voor de ontwikkeling van een

Datum 30 november 2021

recreatiepark. Het leefmilieu van mens en dier wordt door de voorgenomen planvorming niet op onaanvaardbare wijze aangetast.

Regelgeving

Beknpte samenvatting zienswijzen

Door de begripsomschrijving cultuur en ontspanning wordt planologisch te veel mogelijk gemaakt. De doeleindenomschrijving van de bestemming "Bos" is te ruim. Binnen de bestemming "Tuin" kan, in geval van parkeernood, het terrein worden gebruikt voor parkeren.

Beknpte samenvatting reactie gemeente

Wij delen de opvatting dat de begripsomschrijving 'cultuur en ontspanning' te ruim is omschreven en deze is nader verduidelijkt en ingeperkt. De doeleindenomschrijving van de bestemming "Bos" wordt ook ingeperkt. Binnen de bestemming "Tuin" wordt toegevoegd dat parkeren ten behoeve van de bedrijfswoning dient te zijn.

Oplossingen

Beknpte samenvatting zienswijzen

Er worden een aantal oplossingen aangedragen zoals een geluidswal aan de westzijde van het perceel, aanpassing van de openingstijden en een verbod op terreinverlichting.

Beknpte samenvatting reactie gemeente

Er komt een geluidswal aan de zuidzijde van het perceel. Het aanleggen van een 2 meter hoge geluidswal aan de westzijde van het perceel is milieutechnisch niet nodig. Een aanpassing van de openingstijden is niet opportuun want nergens stellen we deze voor dergelijke activiteiten. Ook een verbod op terreinverlichting wordt voor deze locatie niet passend geacht omdat het plangebied, gezien de omgeving, niet is te kenmerken als een donkere locatie waar terreinverlichting verboden dient te worden.

1.2 De zienswijzen zijn niet geanonimiseerd.

In de ontvangstbevestiging van zienswijzen is een passage opgenomen dat mensen zich er bewust van zijn dat het stuk openbaar is en ook op internet komt. Als zij dit echter niet willen, kunnen zij dit aangeven en zullen wij in dat geval overgaan tot anonimiseren. De reclamanten hebben niet aangegeven dat hun zienswijzen geanonimiseerd moeten worden.

2.1 Er zijn enkele wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve.

In de bijgaande nota van wijzigingen zijn de wijzigingen nader omschreven. Hieronder staan de belangrijkste punten:

- De begripsomschrijving 'cultuur en ontspanning' wordt aangepast.
- In de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Bos' worden een aantal leden verwijderd.
- In de bestemming 'Tuin' wordt toegevoegd dat dat parkeervoorzieningen ten behoeve van de bedrijfswoning dienen te zijn.
- Paintball wordt als strijdig gebruik opgevat.
- De voorwaardelijke verplichting wordt anders geformuleerd.
- De aanplant tabel van de inrichtingsmaatregelen wordt aangepast zodat er bomen geplant moeten worden die niet giftig zijn voor paarden.
- Er vinden toevoegingen / wijzigingen plaats met betrekking tot de omgevingsvisieparagraaf, verkeersparagraaf en de externe veiligheidsparagraaf.

Datum 30 november 2021

3.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog gewijzigd vast gesteld

Sinds de eisen van de digitalisering per 1 januari 2010 zijn gaan gelden, is het nodig om in het raadsbesluit de gewijzigde vaststelling te benoemen in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen, hoewel juridisch het digitale exemplaar bindend is.

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

Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, eerst na zes weken worden gepubliceerd. De reden dat met publicatie moet worden gewacht is het feit dat de Provincie zes weken de gelegenheid heeft om aan te geven of zij in de wijzigingen aanleiding zien om een reactieve aanwijzing te geven. Nadat deze instemming van de zijde van de provincie is verleend, is het niet meer nodig om de volle zes wekentermijn te wachten met publiceren, mits dit zo is besloten.

5.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 is niet nodig.

Het plan is een particulier initiatief. De kosten voor uitvoering van het plan zijn volledig voor rekening van de aanvrager. Ook is met de initiatiefnemer overeengekomen dat eventuele uit te keren planschadevergoedingen voor zijn rekening komen. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's aan het plan verbonden. Als gevolg van het eventueel indienen van beroep tegen het bestemmingsplan kan er vertraging ontstaan in het proces.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer ten behoeve van de ontwikkeling.

Communicatie

Overleg met de buurt

Vooraf de bewoners van Hessenweg 17 zijn in dit kader belangrijk omdat zij omsloten worden door het perceel Hessenweg 19. De initiatiefnemers hebben daarop direct een afspraak gemaakt met de bewoners van Hessenweg 17. Er is ook in vroeg stadium contact gezocht met de overburen van Hessenweg 14 (toenmalig Dijkmoment en Camping Vecht&Zo). Beide burens stonden niet negatief tegenover de plannen. De burens van Hessenweg 17 zijn regelmatig langsgeweest, de burens van Hessenweg 14 zijn regelmatig uitgenodigd om langs te komen, maar die zijn tot op heden nog niet op bezoek geweest.

Begin december 2018 hebben de initiatiefnemers een kennismakingsronde door de buurt gemaakt waarbij iedereen officieel op de hoogte van plannen is gebracht. Daarnaast hebben de initiatiefnemers een open uitnodiging aan iedereen gegeven voor koffie en thee, waarbij openheid van zaken wordt gegeven over alle plannen. De meeste burens die de initiatiefnemers gesproken hebben waren vooral benieuwd en stonden niet negatief tegenover de plannen. De bewoner van Hessenweg 15 gaf aan dat hij niet blij was met de plannen, maar is niet ingegaan op de uitnodiging om langs te komen.

Datum 30 november 2021

De burens van Hessenweg 17 hebben hun huis halverwege 2019 te koop gezet. Ze maakten zich zorgen om de verkoopbaarheid van het perceel, er is daarom afgesproken om via de makelaar alle geïnteresseerde kopers bij de initiatiefnemers langs te laten komen om de plannen door te nemen. Het huis is halverwege 2019 verkocht. Sinds januari 2021 zijn er nieuwe eigenaren van perceel Hessenweg 14.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een ambtelijke vertegenwoordiging op bezoek geweest, rekening houdend met de geldende coronaregels, bij een afvaardiging van de bewoners aan de Hessenweg 9. Het ging hier voornamelijk om het inzicht verkrijgen in elkaars standpunten.

Naar aanleiding van uw verzoek tijdens de raadsvergadering van 13 september 2021 is (op ambtelijk niveau) op 4 november 2021 in overleg getreden met de buurt. Dit overleg heeft er toe geleid dat het plan op een aantal punten is aangepast (zie "Inleiding").

De indieners van de zienswijzen en de overige aanwezigen bij de bijeenkomst van 4 november jl. worden geïnformeerd over het besluitvormingsproces van het vast te stellen bestemmingsplan.

Daarnaast zal de initiatiefnemer in overleg blijven met de buurt over de planvorming en de uitvoering. Tevens zullen zij zich in het kader van de bedrijfsvoering inspannen om op diverse manieren de bezoekers te attenderen op gewenst gedrag. Dit zal onder andere gebeuren op de website, in de boeking, met borden op het terrein en het aanspreken van gasten. Daarnaast willen de initiatiefnemers een jaarlijks terugkerend laagdrempelige informatiebijeenkomst voor de buurt houden om van elkaar te horen wat goed gaat en wat voor verbetering vatbaar is.

Publicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Gemeenteblad via www.officiëlebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en vervolgens met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Vervolg

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd wordt. Een voorlopige voorziening schorst namelijk de inwerkingtreding van het bestemmingsplan op. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden nieuwe bouwaanvragen getoetst aan dit nieuwe bestemmingsplan.

Openbaarheid

De stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer

ZWRP - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038

www.zwolle.nl

Zienswijzennota

**bestemmingsplan Vechtcorridor Noord,
Hessenweg 19**

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Behandeling zienswijzen	7
2.1	Stichting Achmea Rechtsbijstand, mw. mr. D. Schilstra namens de heer J. van Dijk, Hessenweg 15	7
2.1.1	Aantasting woongenot	7
2.1.2	Vrees voor geluidsoverlast	8
2.1.3	Parkeeroverlast	8
2.1.4	Ontsluitingsroute	9
2.1.5	Goede ruimtelijke ordening	10
2.1.6	Natuur	10
2.1.7	Groen-bovenregionaal bijzonder	11
2.1.8	Alternatieven	12
2.1.9	Planschade	13
2.1.10	Oplossing	13
2.1.11	Advies	14
2.2	Robert van Rooijen en Barbara de Vries, Dijkzichtweg 19, Erik en Barbara Land, Dijkzichtweg 18 en Johan Seinen, Dijkzichtweg 17	14
2.2.1	Kwetsbaar gebied	14
2.2.2	Avondrust	14
2.2.3	Akoestisch onderzoek	15
2.2.4	Stikstof	15
2.2.5	Fietsers	15
2.2.6	Rotonde	15
2.2.7	Extra geluidsbelasting	16
2.2.8	Advies	16
2.3	Henk Pruntel en Anja Borst, Hessenweg 12	16
2.3.1	Bestemmingsplan	16
2.3.2	Rijksbeleid	16
2.3.3	Huidige situatie	16
2.3.4	Visie gemeente tot op heden	17
2.3.5	Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet	17
2.3.6	Ruimtelijke kwaliteit	17
2.3.7	Aansluiten bij huidig aanbod	17
2.3.8	Planschade	18
2.3.9	Grenzen aan groei	18
2.3.10	Parkeerplaatsen	18
2.3.11	Dassen en reeën	18
2.3.12	Bezetting auto's	19
2.3.13	Openbaar vervoer	19
2.3.14	Richtafstanden	19
2.3.15	Geluidsmetingen	19
2.3.16	Alternatieven	19
2.3.17	Advies	20
2.4	Kubiek Ruimtelijke Plannen B.V, mw. M. Keegstra namens de bewoners van Hessenweg 9, 9b, 9c, 9d en 9e	20

Datum	november 2021
Titel	Zienswijzennota bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19

2.4.1	Begripsomschrijving cultuur en ontspanning	20
2.4.2	Bestemming Bos	21
2.4.3	Bestemming Tuin	21
2.4.4	Afstand milieucategorie	21
2.4.5	Geluidsoverlast	22
2.4.6	Piekgeluiden overheersen	22
2.4.7	Stemgeluiden	23
2.4.8	Ontwerp-omgevingsvisie onderdeel Natuur	23
2.4.9	Advies	23
3	Bijlage: verslag en terugkoppeling	24

1 Inleiding

Het plangebied is gelegen aan de Hessenweg 19 in Zwolle. Het plan van de initiatiefnemer is om een recreatiepark met diverse vernieuwende in- en out-dooractiviteiten te realiseren. Het recreatiepark komt te liggen achter de woonboerderij. De woonboerderij in het plangebied blijft behouden en zal worden gebruikt als bedrijfswoning.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de juridische kaders van het vigerende bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan “Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19” heeft met ingang van 21 januari 2021 tot en met 3 maart 2021 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Informatiecentrum van het Stadskantoor.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken is op 20 januari 2021 gepubliceerd in de digitale Staatscourant en het digitale Gemeenteblad.

Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP19002-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0193/NL.IMRO.0193.BP19002-0003/>

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

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan “Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19” zijn 4 zienswijzen naar voren gebracht:

1. Stichting Achmea Rechtsbijstand, mw. mr. D. Schilstra namens de heer J. van Dijk, Hessenweg 15;
2. Robert van Rooijen en Barbara de Vries, Dijkzichtweg 19, Erik en Barbara Land, Dijkzichtweg 18 en Johan Seinen, Dijkzichtweg 17;
3. Henk Pruntel en Anja Borst, Hessenweg 12;
4. Kubiek Ruimtelijke Plannen B.V, mw. M. Keegstra namens de bewoners van Hessenweg 9, 9b, 9c, 9d en 9e.

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De naam en adresgegevens van een particulier mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt, tenzij daar toestemming voor is gegeven. Er is niet verzocht om de zienswijzen te anonimiseren.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen. De zienswijzen zijn schriftelijk naar voren gebracht en zijn als bijlage bij de beslisnota van de raad gevoegd.

Nader overleg met buurt

Het voorstel om het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 vast te stellen stond geagendeerd voor de raadsvergadering van 13 september 2021. De gemeenteraad heeft in deze vergadering besloten om het voorstel van de agenda af te halen. De gemeenteraad heeft gevraagd om de omgeving opnieuw en beter te betrekken bij de ontwikkeling om zo te komen tot een breder gedragen besluit. Naar aanleiding hiervan heeft op 4 november 2021 (op ambtelijk niveau) een gesprek met de buurt plaatsgevonden over de planontwikkeling. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. Het verslag is gemaild naar de aanwezige buurtbewoners met daarbij een terugkoppeling op de ingebrachte punten. Het verslag en de terugkoppeling op de ingebrachte punten is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd. De bijeenkomst heeft er toe geleid dat het plan op een aantal punten is aangepast.

De volgende aanpassingen zijn aangebracht:

- Paintball
In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat paintball niet is toegestaan.
- Begripsomschrijving cultuur en ontspanning
Uit de begripsomschrijving cultuur en ontspanning wordt nader ingekaderd door “atelier” en “theater” uit de omschrijving te schrappen.
- Inrichtingsmaatregelen
In de aanplantingstabel zijn bomen opgenomen die niet goed zijn voor de paarden die in de naastgelegen weide lopen. De tabel wordt hierop aangepast zodat er bomen geplant moeten worden die niet giftig zijn voor paarden.
- Bedrijfsvoering
Een punt dat we niet in het bestemmingsplan kunnen vastleggen maar we wel van groot belang vinden is de bedrijfsvoering van de initiatiefnemers. Zij zullen zich inspannen om op diverse manieren de bezoekers te attenderen op gewenst gedrag. Dit zal onder andere gebeuren op de website, in de boeking, met borden op het terrein en het aanspreken van gasten. Daarnaast willen de initiatiefnemers een jaarlijks terugkerend laagdrempelige informatiebijeenkomst voor de buurt houden om van elkaar te horen wat goed gaat en wat voor verbetering vatbaar is.

Het bestemmingsplan is hierop aangepast. In deze zienswijzennota is de gemeentelijke reactie gebaseerd op deze wijzigingen.

Tijdens het overleg zijn ook een aantal punten ingebracht wat niet heeft geleid tot een aanpassing van de plannen:

- Openings- en sluitingstijden
Binnen de gemeentegrenzen stellen wij in de bestemmingsplannen niet van dergelijke beperkingen. We gaan na een nadere beschouwing niet over tot openings- en sluitingstijden. Wij achten het rechtsongelijk als we dit zouden gaan vastleggen in dit bestemmingsplan.
- Afbakening in maximaal aantal bezoekers
De omvang van het terrein in combinatie met de ruimte die is toegedicht voor het parkeren wordt indirect het aantal bezoekers al vastgelegd. Immers de omvang van het terrein ligt vast en ook daar waar het parkeren moet plaatsvinden. Hierdoor is het bijvoorbeeld onmogelijk honderden personen

tegelijk te ontvangen. Wij achten een nadere afbakening van het aantal bezoekers dan ook niet nodig en wenselijk.

- Geluid in regels
Het opnemen van geluidsnormen in de regels van het bestemmingsplan is niet nodig omdat de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit een rechtstreekse werking hebben. Het opnemen in het bestemmingsplan zal dan dubbelop zijn en daardoor nodeloos.

2 Behandeling zienswijzen

Wij hebben de zienswijze puntsgewijs samengevat en vervolgens van commentaar voorzien.

2.1 Stichting Achmea Rechtsbijstand, mw. mr. D. Schilstra namens de heer J. van Dijk, Hessenweg 15

2.1.1 Aantasting woongenot

Samenvatting zienswijze:

Het is een gebied waar wonen, rust en recreatie tot op heden goed samen gaan. De recreatiemogelijkheden zijn gericht op rust-, natuur- en cultuurbeleving (wandelen, vissen, fietsen, beeldentuinen en een minicamping). Deze doelgroep is zeer afwijkend van de doelgroep waar het plan op is gericht (bijvoorbeeld paintball). In de berekeningen wordt rekening gehouden met gelijkmatige bezoekersaantallen gedurende het jaar. Gelet op de buitenluchtactiviteiten is het te verwachten dat de zomermaanden meer bezoekers trekken. Dit wordt nog versterkt door de late openingstijden waar met het langere daglicht in de zomermaanden gemakkelijker gebruik van kan worden gemaakt, Dit betekent in een stille omgeving en wonen op zeer korte afstand dat juist in de maanden dat van de tuin en buitenlucht genoten kan worden er meer hinder ontstaat. Hier is geen aandacht aan besteed. Bovendien zal ook de wekelijkse verdeling niet gelijkmatig zijn. Immers, dergelijke bovenregionale activiteiten trekken juist mensen in het weekend.

Reactie van de gemeente:

In het bestemmingsplan en ook in deze zienswijzenreactienota (zie punt 2.1.7) staat uitvoerig beschreven dat een recreatiepark met diverse vernieuwende in- en outdooractiviteiten als passend is te beschouwen voor de omgeving.

Zo is ook in het bestemmingsplan en op diverse plekken in deze zienswijzenreactienota beschreven dat er ten opzichte van de huidige situatie weliswaar een verandering optreedt in drukte en aspecten als geluid en licht maar ook dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat het plan zal leiden tot een onacceptabel niveau van overlast. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening waarbij nog wordt opgemerkt dat de vrees van overlast niet nader onderbouwd is.

Met betrekking tot de bezoekersaantallen wordt er uitgegaan van een dynamische uitbreiding van het terrein, dit omdat het bedrijf organisch wil groeien. De berekeningen gaan uit van een maximale bezetting van 20.000 bezoekers per jaar. Dit is een extreem scenario en gebaseerd op het plan als alle fases afgerond zijn. De verwachting is dat dit minimaal 5 jaar duurt.

In de eerste twee jaar is de verwachting dat niet meer bezoekers worden getrokken dan tussen de 6.000 en 9.000 bezoekers per jaar. Daarna is het plan om te diversifiëren waarmee gericht wordt op een langer verblijf van de bezoekers in plaats van meer bezoekers. Omdat recreatieve activiteiten aangeboden worden liggen de pieken in het weekend. Er wordt van een piek van 330 bezoekers per dag op de drukste dagen uitgegaan. De activiteiten zijn opgedeeld in 10 tijdsloten van 1,5 uur. Hetgeen van een maximale invulling van een dag uitgaat (van 7 tot 22 uur). In de praktijk zal dit scenario niet tot nauwelijks voorkomen. Dit betekent een gemiddelde van 33 bezoekers per

tijdslot van 1,5 uur. In extreme gevallen overlappen deze tijdsloten elkaar een half uur, hetgeen een capaciteit voor 66 bezoekers geeft.

2.1.2 Vrees voor geluidsoverlast

Samenvatting zienswijze:

Het plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en dus voor geluidsoverlast. Schreeuwen, lachen, het terrasgebruik, slaan van autoportieren en starten en wegrijden van auto's zijn allemaal activiteiten die geluidsoverlast veroorzaken. Dit is niet meegenomen in de geluidsmetingen. De beantwoording van de vraag of aan de eisen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan is onvoldoende om in dit geval te beargumenteren dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het is een activiteit die wordt vergeleken met een pretpark als Walibi met een bovenregionale functie. Het is dan ook aan te merken als een pret- en themapark. Toch is voor de richtafstanden qua geluid gerekend met de normen voor amusementshallen. Een groot deel van de activiteiten zal buiten plaatsvinden waardoor de richtafstanden voor geluid zondermeer onjuist zijn berekend.

Reactie van de gemeente:

Er worden hier diverse punten met betrekking tot het aspect geluid genoemd. Ten eerste het punt over geluidsmetingen. Bij dit soort planvorming wordt niet gebruik gemaakt van geluidsmetingen. De beoogde planvorming is immers nog niet gerealiseerd. Op basis van kengetallen en aannames/ervaringsgegevens wordt de toekomstige situatie gemodelleerd (geluidsmodel). In dit model worden onder andere ook als toetspunten de meest nabijgelegen geluidgevoelige bestemmingen (woningen) meegenomen. Ten tweede het punt over schreeuwen en dergelijke dat dit niet mee is genomen. Het Activiteitenbesluit laat bepaalde activiteiten buiten beschouwing, zoals schreeuwen etc. Echter is er wel degelijk met de genoemde aspecten (schreeuwen, dichtslaan, autodeuren etc.) rekening gehouden in het akoestisch onderzoek. Deze geluid gerelateerde onderdelen zijn in het kader van goede ruimtelijke ordening betrokken bij het geluidonderzoek en zijn in beschouwing genomen. Ten derde het punt met betrekking tot de richtafstanden. Een leisurepark is niet als zodanig opgenomen in de "Bedrijven en milieuzonering" publicatie van de VNG. Om die reden is gezocht naar een vergelijkbare activiteit. Omdat de meeste activiteiten met mogelijk een luidruchtig karakter binnen plaatsvinden is voor deze typering gekozen. De vergelijking met de SBI code voor pret- en themaparken gaat ons inziens niet op vanwege schaalgrootte en forse accentverschillen (dit is grotendeels inpandig, fors kleiner in maatvoering etc.). Verder betreft het hier een gecontroleerde bedrijfsvoering ten aanzien van bezoekersaantallen (gebruik van escape rooms en deelname aan lasergames en levend ganzenbord zal vooraf moeten worden geboekt ten behoeve van groepsactiviteiten, in tegenstelling tot grote parken zoals Walibi waar geen limiet aan bezoekers worden gesteld en wachttijden een geaccepteerd fenomeen zijn).

2.1.3 Parkeeroverlast

Samenvatting zienswijze:

De parkeersituatie is onduidelijk. Er worden wisselende getallen genoemd. Er wordt gesteld dat parkeren mogelijk is op het verharde terrein achter de woning maar onduidelijk blijft hoeveel auto's daar kunnen worden geparkeerd. Er worden 40 extra

parkeerplaatsen aangelegd op de grasblokken maar het totaal aantal is onduidelijk. Er blijkt niet uit de toelichting dat aan de parkeernorm wordt voldaan.

De bezettingsgraad van auto's is niet correct. Er wordt gerekend met een bezetting per auto van 3 à 4 personen. Voor buitenrecreatie is dat gemiddeld 2,1.

De verhouding auto's - fietsers dat het terrein zal bezoeken is niet correct. Nu het plan nadrukkelijk is beschreven als recreatie met een bovenregionale functie strookt dit niet met de verwachting dat een groot deel van de bezoekers met de fiets zal komen.

Reactie van de gemeente:

Het aantal van 40 parkeerplekken is onderbouwd op basis van aantal bezoekers die gelijktijdig op het terrein zijn (inclusief overlap) en mede gebaseerd op ervaringen van een event-locatie elders. Het deel wat in het bestemmingsplan specifiek is toegewezen als parkeerterrein heeft een omvang van circa 40 bij 50 meter. Dat is ruim afdoende om 40 parkeerplaatsen aan te leggen. Het dubbele aantal zal zelfs gehaald kunnen worden. Er wordt terecht aangegeven dat er niet wordt verwezen naar een parkeernorm. Bij dit initiatief is er niet gerekend met een parkeerkencijfer, omdat het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgevangen, door de initiatiefnemer in acht wordt genomen. Dat is de reden dat op eigen terrein uitbreidingsmogelijkheid van de parkeercapaciteit aanwezig is, indien blijkt dat de huidige inschatting van de parkeerbehoefte ontoereikend blijkt te zijn.

Gebaseerd op ervaringen komen er gemiddeld 3-4 bezoekers in een auto. Het gaat hier bij uitstek om groepsactiviteiten waarbij relatief vaker samen de locatie zal worden bezocht. Daarnaast komen er veel bezoekers op de fiets. Er wordt van een piek van 330 bezoekers per dag op de drukste dagen uitgegaan. De activiteiten zijn opgedeeld in 10 tijdsloten. Hetgeen van een maximale invulling van een dag uitgaat (van 7 tot 22 uur). In de praktijk zal dit scenario niet tot nauwelijks voorkomen. Dit betekent een gemiddelde van 33 bezoekers per tijdslot van 1,5 uur. In extreme gevallen overlappen deze tijdsloten elkaar een half uur, hetgeen een capaciteit voor 66 bezoekers geeft. Bij een extreme berekening van 2 bezoekers per auto en dat alle bezoekers met de auto komen zijn er 33 parkeerplaatsen nodig. Die zijn ruimschoots voorhanden dus ook als er van een bezetting van 2 personen per auto wordt uitgegaan levert dat geen probleem op. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

2.1.4

Ontsluitingsroute

Samenvatting zienswijze:

Er wordt aangegeven dat de parallelweg en directe aansluiting op de Hessenweg voldoende ontsluitingsmogelijkheden voor de ontwikkeling biedt. In werkelijkheid geldt dat na de verlegging van de N340 de parallelwegen van de Hessenweg vervallen. De zuidelijke parallelweg wordt fietspad en het tracé van de Hessenweg wordt versmald. Daarnaast wordt de Hessenweg door de afsluiting van de overweg praktisch een doodlopende weg. Hierdoor komt het verkeer twee maal over het zelfde stuk van de Hessenweg.

Reactie van de gemeente:

Tussen het indienen van de zienswijze en het vaststellen van het bestemmingsplan zit een behoorlijk tijdsverloop. Sinds eind augustus 2021 is de nieuwe N340 in gebruik. Daar moet nu vanuit worden gegaan. Wij zijn met reclamant van oordeel dat de omschrijving in het bestemmingsplan wat ongelukkig is beschreven.

De ontsluiting vindt plaats via de route Hessenweg - Kranenburgweg. In deze nieuwe situatie heeft de Hessenweg de functie van erftoegangsweg, geschikt voor verkeer in twee richtingen. Fietsverkeer heeft een apart fietspad ten zuiden daarvan. Hoewel reclamant aangeeft dat de nieuw ingerichte route een praktisch doodlopende weg zal zijn, is dit in de praktijk een route die verderop in oostelijke richting een aansluiting heeft op de N340. Het gestelde in paragraaf 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan zal hier meer mee in overeenstemming worden gebracht.

2.1.5 Goede ruimtelijke ordening

Samenvatting zienswijze:

Het huidige plan kent geen begrenzing. Afggevraagd wordt of dit een onbeperkte groei betekent naar gebruik van het gehele gebied in de toekomst. Hier moet wel rekening mee worden gehouden. De druk op het gebied wordt dan immers nog groter. De vergelijking in de plannen met Walibi en dierentuinen roepen wel de nodige vragen op.

Reactie van de gemeente:

Een bestemmingsplan kent door de bouw- en gebruiksregels die het in zich heeft een begrenzing. Hierdoor is er wel degelijk sprake van een begrenzing voor de planvorming en is er geen sprake van een onbeperkte groei zodanig dat in de toekomst het gehele gebied in gebruik zal zijn. Deze bouw- en gebruiksregels zijn zodanig opgesteld dat er een evenwicht ontstaat tussen een gezonde bedrijfseconomische ontwikkeling ter plaatse en een prettig woon- en leefklimaat voor de omgeving. Deze zijn als gevolg van een andere zienswijze (zie 2.4.1, 2.4.2 en 2.4.3) en het overleg (zie hoofdstuk 1: nader overleg met buurt) nader ingeperkt.

De vergelijking met Walibi en dierentuinen is in het kader van de behoefte bepaling gedaan. Die behoefte aan een recreatiepark vindt plaats binnen een verzorgingsgebied. Qua aard van de activiteiten worden ze met elkaar vergeleken maar qua omvang van het plangebied (circa 2,5 hectare) valt het echter niet te vergelijken met de genoemde recreatieparken.

2.1.6 Natuur

Samenvatting zienswijze:

Er wordt te weinig rekening gehouden met het leefmilieu van mens en dier. In dit gebied leven dassen en de nodige reeën. Het geluid, de toename van het aantal bezoekers zal van grote invloed zijn op de leefomgeving van deze dieren.

Reactie van de gemeente:

Omdat uitvoering van het plan effect zou kunnen hebben op beschermde natuurwaarden is er een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat het onderdeel soortbescherming uit de Wet natuurbescherming, rekening houdend met een aantal werkwijzen, géén belemmering vormt voor de ontwikkeling van een recreatiepark. Wij zijn van oordeel dat wij ons kunnen baseren op deze quickscan. Er is niet gesteld of betoogd dat de quickscan gebreken of leemten in kennis bevat. Vanwege dit verrichte onderzoek stellen wij ons op het standpunt dat het leefmilieu van mens en dier door de voorgenomen planvorming niet op onaanvaardbare wijze wordt aangetast.

2.1.7 Groen-bovenregionaal bijzonder

Samenvatting zienswijze:

Het gebied is aangeduid met het thema: groen-bovenregionaal bijzonder. Gelet op het feit dat er 2.000 m² vloeroppervlakte wordt gepland voor binnen activiteiten komt de vraag op hoe dit past binnen het thema 'groen'. Een boom of een haag maakt zeker niet dat het gebied wordt gezien als groen. Ook de openlucht activiteiten als escape rooms en paintball zijn geen directe invulling van het thema groen, net zo min als de versterking voor de looproutes. Het geplande groen is op deze manier een aanvulling van de hoofdbestemming en heeft daarmee niets te maken met een groene invulling. Er is met het plan geen ruimte meer voor behoud en versterking van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit en ontwikkelingsmogelijkheden. De nu bestaande samenhang wordt met het geplande park juist verstoord, van ontwikkeling van groen zal geen sprake meer zijn, eerder van afbraak.

Reactie van de gemeente:

De structuurvisie Vechtcorridor Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 maart 2014, heeft als basis gediend voor dit bestemmingsplan en was daarmee het strategische kader en inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijk initiatieven in dat gebied. Op 13 september 2021 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030" vastgesteld. Tegelijkertijd is de structuurvisie Vechtcorridor Noord ingetrokken. De omgevingsvisie geldt dus als het nieuwe strategische kader. Hoewel de structuurvisie Vechtcorridor Noord is ingetrokken was deze bij de planvorming en het opstellen van het bestemmingsplan leidend en daarmee nog steeds het document waarvan is uitgegaan. Het heeft weliswaar geen rechtskracht meer maar is wel in de planvorming van importantie geweest. Net als in het ontwerpbestemmingsplan waar nog van de structuurvisie uit gegaan moest worden. De uitgangspunten van de structuurvisie Vechtcorridor Noord vormen tenslotte ook belangrijke ingrediënten voor de omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030".

In de structuurvisie Vechtcorridor Noord is uitgebreid beschreven op welke wijze het gebied een invulling kan krijgen. Het gebied is te categoriseren als een "Boskamer". Een boskamer is een kavel omzoomd met stroken bos. Iedere boskamer heeft de maat en schaal van landgoed Dijkzicht. Op deze manier wordt de landgoedstructuur voortgezet. Een boskamer versterkt het groene karakter van het Vechtdal en biedt beschutting tegen de drukke wereld van de N340. De wanden van een boskamer volgt de richting van het landschap en benadrukt daarmee de aanwezige structuur. In een boskamers ontstaat ruimte voor extensieve bestaande en nieuwe woon-, werk- of recreatiefuncties in het groen.

Op de kaart behorende bij de structuurvisie kent het plangebied de aanduiding: 'groene' functies hoog, inhoudende leisure functies met een maximale bebouwing van 10 tot 15% per boskamer.

In de structuurvisie wordt vervolgens een nadere uitleg gegeven over deze 'groene' functies: het verleggen van de N340, de bereikbaarheid van de locatie en de kracht van de natuurwaarden geven het gebied een bijzondere potentie voor nieuwe passende functies aan de afgeschaalde Hessenweg, zoals recreatieve voorzieningen, zorg of werken. Deze functies versterken het groene karakter. Nieuwe 'groene' functies versterken de recreatieve waarde van de Vechtcorridor Noord.

In de structuurvisie wordt daarna een link gelegd met het Beleidskader Commerciële vrijetijdsvoorzieningen uit 2011. De typering van "groen-bovenregionaal bijzonder" komt

ook uit deze nota. In die nota is de verwachting uitgesproken dat er vooral vanaf 2020 een grote behoefte is aan nieuwe vormen van extensieve commerciële vrijetijdsvoorzieningen, zoals een doe- of themapark, een dierenpark, een plantentuin of 'wellness'. De beoogde boskamers bieden te weinig ruimte voor een groot bedrijf. Wel zou een vorm van stadslandbouw passen, zoals een stadskwekerij of -tuinderij. Deze functie kan op het bedrijf heel goed gecombineerd worden met agrarische vormen van commerciële vrijetijdsvoorzieningen, zoals een plantentuin of pluktuin. Nieuwe initiatieven voor vrijetijdsvoorzieningen, stadslandbouw en andere 'groene' functies moeten aansluiten op het groene en natuurlijke karakter van de omgeving en goed inpasbaar zijn in de boskamers. De voorzieningen zijn met name gedacht op het gedeelte tussen het nieuwe en het oude tracé van de N340 aansluitend aan de nieuwe locatie van de beeldentuin. Hier worden dus allerlei vormen genoemd zonder daarmee een limitatieve opsomming te zijn. Er wordt immers ook over andere vrijetijdsvoorzieningen en andere 'groene' functies gesproken. Tenslotte wordt in de structuurvisie stil gestaan bij de kwaliteit. Uitgangspunt is aansluiting op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, dat de geboden ontwikkelingsruimte voor nieuwe dragers en functies in balans moet zijn met investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Onderdeel van die kwaliteitsinvestering is de vergroting van de toegankelijkheid van het gebied door de aanleg van nieuwe infrastructuur, het aanleggen van bosschages en andere landschapselementen. Waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige natuurwaarde en deze waar mogelijk worden versterkt. In het gebied ten zuiden van de N340 ligt de nadruk op het groene karakter, en niet op bebouwing. Het bebouwingspercentage ligt daarom aan de noordzijde van de Hessenweg op maximaal 10 tot 15% per boskamer of bouwperceel. Voor de bebouwing wordt voorzien in een maximale hoogte van 9 meter. Wij zijn van oordeel dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten (functie, maatvoering en kwaliteitsimpuls) zoals verwoord in de structuurvisie Vechtcorridor Noord. De versterking zit hem juist in de ontwikkeling. Deze beleidsuitgangspunten zijn vervolgens op hoofdlijnen vertaald naar de omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030" waarmee de voorgenomen ontwikkeling ook mee in overeenstemming is.

2.1.8

Alternatieven

Samenvatting zienswijze:

Een meer geschikte locatie is zeker aanwezig. Het huidige plan hoort niet in deze kwetsbare omgeving. Deze zou beter passen op een industrie terrein zoals bijvoorbeeld de Voorsterpoort. Er is dan sprake van een goede bereikbaarheid vanaf de A28, er zijn geen woningen in de directe omgeving, dit gebied is al aangewezen door de gemeente als leisure locatie en er zijn veel niet ingevulde vierkante meters beschikbaar. Een verplaatsing van het plan is dan ook een zeer goede optie.

Reactie van de gemeente:

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is onderzoek gedaan om de behoefte aan te tonen. De conclusie is dat er een relevante behoefte is, die met dit project bevredigd kan worden. Onderdeel van het onderzoek is ook het bezien van alternatieven. Gezien de ambities, investeringskosten en het groene karakter van het project is er een groot terrein nodig dat is aangewezen als leisure locatie voor groene recreatie, waarbij de juiste groene uitstraling past en er sprake is van een goede ontsluiting. Binnen het bestaand stedelijk gebied is die locatie niet voorhanden en is

zodoende uitgekomen op voorliggende locatie. Een locatie dat in overeenstemming is met de omgevingsvisie / structuurvisie, zie punt 2.1.7.

2.1.9 Planschade

Samenvatting zienswijze:

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk blijft. Ook daarom wordt om een alternatieve locatie gevraagd, waar geen of minder planschade is.

Reactie van de gemeente:

In artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening is aangegeven dat burgemeester en wethouders degene die schade lijdt of zal lijden ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan een tegemoetkoming toekent, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Eventuele vermeende waardevermindering kan onderwerp zijn van een afzonderlijk verzoek om vergoeding van planschade. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Alle planschade voortvloeiende uit dit bestemmingsplan komt voor rekening van hem.

2.1.10 Oplossing

Samenvatting zienswijze:

Er worden aanpassingen voorgesteld om te kijken wat er wel mogelijk is. Hierbij kan gedacht worden aan het volgende:

- Een geluidswal van minimaal 2 meter hoogte aan de westzijde van het perceel bij de grens met het perceel van Hessenweg 15A;
- Er moeten duidelijke grenzen aan de groeimogelijkheden worden gesteld rekening houdend met de kwetsbaarheid van dit mooie gebied;
- Een aanpassing van de openingstijden, ook van de horeca, tot maximaal 20.00 uur zodat de avond rust voor omwonenden gegarandeerd is en dus de overlast beperkt wordt;
- Een verbod op terreinverlichting in de avonduren met name voor het wild maar ook voor omwonenden.

Reactie van de gemeente:

- Geluidswal: het aanleggen van een 2 meter hoge aarden wal aan de zuidzijde is nodig om de geluidbelasting op de woning aan de Hessenweg 17 te kunnen terugbrengen in de nachtperiode. Het aanleggen van een 2 meter hoge geluidswal aan de westzijde van het perceel is milieutechnisch niet nodig. Het biedt geen oplossing aangezien ter plekke geen sprake is van een (geluids)probleem. De voorgestelde aanpassing wordt dan ook niet doorgevoerd.
- Grenzen: voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.5 is gesteld.
- Openingstijden: wij achten een aanpassing van de openingstijden tot maximaal 20 uur niet opportuun. Binnen de gemeentegrenzen stellen we deze niet voor dergelijke activiteiten. Wij achten het rechtsongelijk als we hier een dergelijke beperking naar 20 uur zouden gaan vastleggen in het bestemmingsplan. Bovendien is akoestisch aangetoond dat de activiteiten zoals nu zijn aangevraagd voor deze fase inpasbaar zijn (dus er is geen reden om de

sluitingstijden te vervroegen naar 20 uur). Uitbreiding van de (geluid gerelateerde) activiteiten kan pas nadat opnieuw in een nieuw akoestisch onderzoek is aangetoond dat aan de regels kan worden voldaan.

- Terreinverlichting: in het plan is het plaatsen van lichtmasten mogelijk gemaakt met een maximale hoogte van 3 meter. Een terreinverlichting zoals bijvoorbeeld te doen gebruikelijk bij een sportpark behoort daarmee niet tot de mogelijkheden. In de planregels is ook nog de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. Ten slotte kunnen er ook op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer maatwerkvoorschriften worden gesteld met betrekking tot lichthinder. Gezien de omgeving, de nieuwe N340 en bedrijventerrein Hessenpoort ten noorden van het plangebied, welke ook lichthinder veroorzaken is het plangebied niet te kenmerken als een donkere locatie waar terreinverlichting verboden dient te worden. Wij stellen ons daarmee op het standpunt dat een verbod op terreinverlichting voor deze locatie niet passend wordt geacht.

2.1.11 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze door:
 - in paragraaf 3.3.1 (verkeer en parkeren) van de toelichting een nadere verduidelijking te beschrijven.

2.2 Robert van Rooijen en Barbara de Vries, Dijkzichtweg 19, Erik en Barbara Land, Dijkzichtweg 18 en Johan Seinen, Dijkzichtweg 17

2.2.1 Kwetsbaar gebied

Samenvatting zienswijze:

Het is onbegrijpelijk dat leisure in deze vorm (escaperooms, paintball etc.) in dit kwetsbare gebied wordt toegestaan. Er wordt ten onrechte gesteld dat het aansluit bij het huidige aanbod in het gebied.

Reactie van de gemeente:

Het is niet duidelijk wat in dit kader onder kwetsbaar moet worden geschaad. Zo blijkt uit de natuurtoets dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van een recreatiepark (zie ook punt 2.4.8). Voor het overige wordt voor de beantwoording van de zienswijze verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.7 is gesteld.

2.2.2 Avondrust

Samenvatting zienswijze:

De avondrust voor mens en dier is nu gewaarborgd. De voorgenomen activiteiten duren tot 22 uur met een uitloop naar 23.30 uur. Het publiek dat aangetrokken wordt door dit park zijn hoofdzakelijk jongeren die niet voor de mooie omgeving komen en zeker niet de avondrust prefereren.

Reactie van de gemeente:

Dat de avondrust momenteel is gewaarborgd stellen wij in twijfel. Er is ten eerste sprake van een drukke doorgaande verkeersroute en ten tweede is er bedrijvigheid in de buurt.

Dat de activiteit voornamelijk jongeren zal trekken die niet voor de omgeving komen en zeker niet de avondrust prefereert is een suggestieve opmerking waar wij niet nader op in willen gaan.

2.2.3 Akoestisch onderzoek

Samenvatting zienswijze:

Er wordt gesteld dat het omgevingsgeluid van het park in de omgeving minimaal is en er geen indirecte hinder wordt veroorzaakt door het verkeer. Hierbij is geen rekening gehouden met de nieuwe N340. Dit heeft ook consequenties voor de woningen aan de Dijkzichtweg (veel meer verkeersbewegingen).

Reactie van de gemeente:

De berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldoen ruimschoots aan de richtwaarden die worden aangehouden voor de goede ruimtelijke ordening. De maximale geluidniveaus voldoen eveneens aan de richtwaarden uit het stappenplan geluid van de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Ook aan de gebiedsgerichte ambitiewaarde van de gemeente Zwolle van 55 dB(A) wordt ruimschoots voldaan.

2.2.4 Stikstof

Samenvatting zienswijze:

Nu de indirecte geluidsmetingen niet correct zijn, wordt afgevraagd waarop de stikstofmetingen op gebaseerd zijn en of die berekeningen wel correct zijn uitgevoerd.

Reactie van de gemeente:

In de "Quickscan natuurtoets ontwikkeling recreatiepark Hessenweg 19, Zwolle" is in paragraaf 4.4 beschreven hoe de berekeningen zijn uitgevoerd. Indirecte hinder als gevolg van dit plan is meegenomen (echter naar jaargemiddelde omgerekend) aangezien de methode voor het aspect stikstof nu eenmaal anders is dan de geluidberekeningsmethodiek (waar een worst case dagberekening is aangehouden). Gelet hierop zien wij geen aanleiding om van een foutief stikstofonderzoek uit te gaan.

2.2.5 Fietzers

Samenvatting zienswijze:

De jongeren die met de fiets komen zullen door de straat fietsen en zullen dit niet geruisloos doen wat ook weer indirect geluid oplevert.

Reactie van de gemeente:

Net als het gestelde onder punt 2.2.2 wordt hier een suggestie gewekt waar wij niet in mee willen gaan.

2.2.6 Rotonde

Samenvatting zienswijze:

Afgevraagd wordt of de rotonde Kranenburgweg, Ordelseweg en Dijkzichtweg berekend is op het extra verkeer van en naar de afgewaardeerde N340/Hessenweg.

Reactie van de gemeente:

Gelet op het aantal auto's waarmee in de planvorming van de nieuwe N340 is gerekend (zie ook punt 2.2.3) in relatie tot de verkeersgeneratie van de voorgenomen planvorming is deze rotonde toereikend om het extra verkeer ordentelijk af te wikkelen.

2.2.7 Extra geluidsbelasting

Samenvatting zienswijze:

Door de nieuwe N340 zijn de huizen aangepast met geluidsisolerende middelen. Nu is er weer een nieuw plan die de verkeersdruk verder laat toenemen en zorgt voor extra geluidsbelasting op de gevels.

Reactie van de gemeente:

De bijdrage ofwel de verkeersaantrekkende werking van dit plan is te verwaarlozen ten opzichte van het etmaalintensiteit van de N340 waarmee rekening is gehouden.

2.2.8 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze.

2.3 Henk Pruntel en Anja Borst, Hessenweg 12

2.3.1 Bestemmingsplan

Samenvatting zienswijze:

Het huidige bestemmingsplan laat het gebruik van de gronden voor recreatieve bedrijfsdoeleinden niet toe. Dit is duidelijk vastgesteld door de gemeente.

Reactie van de gemeente:

De constatering dat het huidige bestemmingsplan Vechtcorridor Noord het gebruik van de gronden voor recreatieve bedrijfsdoeleinden niet toestaat is een juiste. En dat bestemmingsplan is inderdaad vastgesteld. Dat vertelt echter het halve verhaal. In het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord wordt, als resultante van de vastgestelde structuurvisie Vechtcorridor Noord, voorgesorteerd op nieuwe leisure-functies in het gebied. Die nieuwe ontwikkelingen konden destijds door verschillende oorzaken niet mee worden genomen in dat bestemmingsplan (zie paragraaf 2.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord). Deze oorzaken zijn terug te voeren naar stikstofdepositie, ladder voor duurzame verstedelijking en planperiode. Aspecten die in dit bestemmingsplan wel een plek hebben kunnen krijgen.

2.3.2 Rijksbeleid

Samenvatting zienswijze:

Anders dan wordt voorgesteld is het plan in strijd met het rijksbeleid.

Reactie van de gemeente:

Er wordt niet nader gespecificeerd waarom het plan in strijd is met het rijksbeleid. Zonder deze nadere specificering kan dit niet worden beoordeeld. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat wij van oordeel zijn dat het plan in overeenstemming is met het rijksbeleid zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.3.3 Huidige situatie

Samenvatting zienswijze:

Het is een gebied waarin wonen, rust en recreatie tot op heden goed samen gaan. Een recreatiepark past niet in deze omgeving. Het geeft drukte en overlast (verkeer, geluid

en licht) met name in de avonden en weekenden voor omwonenden en voor de dieren die hier leven.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 is gesteld.

2.3.4 Visie gemeente tot op heden

Samenvatting zienswijze:

Het gebied wordt aangeduid als leisure met als thema: groen, boven regionaal bijzonder. Dat in het gebied ook de nodige woningen staan is daarin schijnbaar niet van belang.

In de beleidskader commerciële vrije tijds voorzieningen wordt voor het gebied gedacht aan: plantentuin, pluktuin, doe- of themapark (groen). Op de gemeentelijke website staat dat de boskamers te weinig ruimte bieden voor een groot bedrijf. Wel zou een vorm van stadslandbouw passen, zoals een stadskwekerij of – tuinderij. Deze functie kan op het bedrijf heel goed gecombineerd worden met agrarische vormen van commerciële vrijetijdsvoorzieningen, zoals een plantentuin of pluktuin. Dit is een veel betere bestemming voor het gebied.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.7 is gesteld.

2.3.5 Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet

Samenvatting zienswijze:

In het onderzoek staat dat landschappelijk inpasbaarheid en aansluiting op het groene en natuurlijke karakter van de omgeving voorwaarden zijn die gesteld worden aan de inrichting. De nadruk ligt hier dan ook op het groene karakter en niet op bebouwing. Dan passen twee gebouwen met ca 1000 m² vloeroppervlak per gebouw niet in dit plan.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.6 is gesteld.

2.3.6 Ruimtelijke kwaliteit

Samenvatting zienswijze:

Dit plan draagt niet bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving, en het draagt niets bij aan de beleving van het Vechtdal, want dan denk je aan groen, water en natuur.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.7 is gesteld.

2.3.7 Aansluiten bij huidig aanbod

Samenvatting zienswijze:

Er wordt ten eerste bestreden dat deze plannen goed aansluiten bij het huidige aanbod in dit gebied. De doelgroep die aangetrokken zal worden door dit pretpark is

een geheel andere dan de huidige gebruikers van dit gebied en zal gericht zijn op vermaak en niet op rust en natuur- dan wel cultuurbeleving.

De aanwezigheid van de beoogde doelgroep zal dan ook van grote invloed zijn op de eerder genoemde natuur- en cultuurbeleving van de huidige bezoekers van dit gebied laat staan op het woongenot van de huidige bewoners.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 en 2.1.7 is gesteld.

2.3.8 Planschade

Samenvatting zienswijze:

Uitvoering geven aan de plannen zal dan ook zeker leiden tot planschade voor de huidige bewoners, zeker voor diegenen die het dichtst bij het genoemde perceel wonen maar het zal ook een negatief effect hebben op het gehele gebied.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.9 is gesteld.

2.3.9 Grenzen aan groei

Samenvatting zienswijze:

Er zijn geen grenzen aangegeven met betrekking tot toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Het park wil organisch groeien.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.5 is gesteld.

2.3.10 Parkeerplaatsen

Samenvatting zienswijze:

Er is onduidelijkheid over het aantal parkeerplaatsen.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.3 is gesteld.

2.3.11 Dassen en reeën

Samenvatting zienswijze:

De aanwezigheid van dassen en reeën in het gebied krijgt niet de aandacht die het verdient.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.6 is gesteld.

2.3.12 Bezetting auto's

Samenvatting zienswijze:

Er wordt van een bezetting van 3-4 personen per auto uitgegaan terwijl onderzoek heeft aangetoond dat de bezetting bij recreatief verkeer 1,8 persoon per auto is.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.3 is gesteld.

2.3.13 Openbaar vervoer

Samenvatting zienswijze:

Het park is slecht bereikbaar met het openbaar vervoer.

Reactie van de gemeente:

Net als bij omliggende percelen waar een beeldentuin en een camping aanwezig is, is ook dit perceel niet rechtstreeks ontsloten met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde haltes zijn gesitueerd langs de Kranenburgweg en de Nieuwleusenerdijk. Deze afstand is lopend te overbruggen. Echter, gezien de afstand en bevordering van het gebruik van het openbaar vervoer, onderzoekt de gemeente samen met provincie, vervoerder en ondernemer de mogelijkheid voor het stallen van deelmobiliteit.

2.3.14 Richtafstanden

Samenvatting zienswijze:

Voor het bepalen van de richtafstanden is gekozen voor SBI code 92009 (amusement hallen) en SBI code 9004 (theaters e.d). Dit wordt vreemd gevonden voor openlucht activiteiten. SBI code 9321 (pret- en themaparken) past beter bij dit plan waardoor de richtafstanden ineens 10 keer zo groot worden.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.2 en 2.4.4 is gesteld.

2.3.15 Geluidsmetingen

Samenvatting zienswijze:

De geluidsmetingen schijnen aan de gevel van de woning te zijn gedaan zonder daar weet van te hebben. Dat is een onrechtmatige daad.

Reactie van de gemeente:

Dit wordt bijna zonder uitzondering modelmatig gedaan, dus de 'meting' is de uitkomst van de berekening uit de geluidsmodel en niet afkomstig van een fysieke meting bij de betreffende woning.

2.3.16 Alternatieven

Samenvatting zienswijze:

Er worden aanpassingen voorgesteld om te kijken wat er wel mogelijk is. Hierbij kan gedacht worden aan het volgende:

- Een geluidswal van minimaal 2 meter hoogte aan de westzijde van het perceel bij de grens met het perceel van Hessenweg 15A;
- Er moeten duidelijke grenzen aan de groeimogelijkheden worden gesteld rekening houdend met de kwetsbaarheid van dit mooie gebied;

- Een aanpassing van de openingstijden, ook van de horeca, tot maximaal 20.00 uur zodat de avond rust voor omwonenden gegarandeerd is en dus de overlast beperkt wordt;
- Een verbod op terreinverlichting in de avonduren met name voor het wild maar ook voor omwonenden;
- Zekerheid dat parkeren alleen op eigen terrein plaats zal vinden;
- Meer groen/natuurbeleving opnemen in het park, minder bebouwing.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze onder het 1^e tot en met het 4^e bullet wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.10 is gesteld.

Wat betreft het 5^e bullet wordt opgemerkt dat in artikel 15.1 van de regels is verzekerd, dat op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen.

Wat betreft het 6^e bullet zijn wij van oordeel dat de verhouding tussen groen en bouw mogelijkheden goed met elkaar in verhouding staan. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.7 is beschreven. Wij zien geen aanleiding om minder bebouwing toe te staan ten faveure van meer groen.

2.3.17

Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze door:
 - in paragraaf 3.3.1 (verkeer en parkeren) van de toelichting een nadere verduidelijking te beschrijven.

2.4

Kubiek Ruimtelijke Plannen B.V, mw. M. Keegstra namens de bewoners van Hessenweg 9, 9b, 9c, 9d en 9e

2.4.1

Begripsomschrijving cultuur en ontspanning

Samenvatting zienswijze:

Door de begripsomschrijving cultuur en ontspanning wordt planologisch veel mogelijk gemaakt. Er dient hier wel rekening te worden gehouden met naastgelegen woningbouw. De begripsomschrijving dient te worden gewijzigd waarbij attractiepark, dierentuin, evenemententerrein, theater en wellness moeten vervallen en waarbij het woord speeltuin nader wordt toegespitst zodat er geen tweede Julianatoren gaat ontstaan.

Reactie van de gemeente:

Wij zijn er ons van bewust dat de opgenomen begripsomschrijving planologisch veel mogelijk maakt. De insteek hierbij is om flexibiliteit in het plan in te bouwen. Wij delen de opvatting dat de begripsomschrijving 'cultuur en ontspanning' te ruim is omschreven. Wij vragen ons af op welke naastgelegen woningbouw wordt gedoeld. Er zijn ons geen naastgelegen woningbouwplannen bekend, er is hier zodoende bij de aanpassing van de begripsomschrijving ook geen rekening mee gehouden.

De begripsomschrijving 'cultuur en ontspanning' wordt in het bestemmingsplan als volgt opgenomen: het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning zoals een in-en outdoor leisurepark voor groepen met sport, spel- en

teambuilding-activiteiten met een grote belevingswaarde, waar in ieder geval onder verstaan wordt: escape rooms, real life gaming, lasergamen, levende bordspelen en workshops als ook een creativiteitscentrum, kinderboerderij, museum, sauna en wellness alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten evenwel met uitzondering van een seksinrichting.

Als gevolg van het in hoofdstuk 1 genoemde overleg zijn uit de begripsomschrijving ook nog de punten atelier en theater geschrapt.

2.4.2 Bestemming Bos

Samenvatting zienswijze:

De beoogde versterking van het groene karakter wordt door de omschrijving van de bestemming Bos te niet gedaan. Deze gronden zijn ook bestemd voor wegen en paden, parkeervoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie, educatief medegebruik en bebouwing. Dit impliceert dat de beoogde singel kan worden aangewend voor allerlei activiteiten. Met deze mogelijkheden kan niet worden ingestemd. Daarnaast ontbreekt de begripsomschrijving van "bos". Dit klemmt te meer nu deze als singel staat aangemerkt op de inrichtingstekening.

Reactie van de gemeente:

Wij delen de opvatting dat de doeleindenomschrijving van de bestemming Bos in deze te ruim is omschreven. Om die reden wordt het volgende hieruit geschrapt: wegen, parkeervoorzieningen, recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie en educatief medegebruik. Met het vervallen van deze mogelijkheden sluit de regelgeving aan bij het voorgenomen gebruik. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Het opnemen van een begripsomschrijving van het begrip bos achten wij niet nodig. Niet alle begrippen komen terug in de begrippenlijst, zeker niet als de uitleg daarvan overduidelijk is.

2.4.3 Bestemming Tuin

Samenvatting zienswijze:

Er is sprake van een voortuin behorende bij een bedrijfswoning op een recreatieterrein waarbij de toegang tot het recreatieterrein via de Tuinbestemming wordt geregeld. Dat past niet, bovendien kan in geval van parkeernood het terrein met de tuinbestemming worden gebruikt voor parkeren.

Reactie van de gemeente:

De bestemming Tuin is niet exclusief toebedeeld aan de bedrijfswoning maar behoort bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Een tuinbestemming tussen de openbare weg en de bestemming Cultuur en ontspanning is daardoor heel gangbaar. Wij kunnen reclamant wel volgen dat geparkeerd kan worden ten behoeve van de hoofdfunctie om die reden wordt in de doeleindenomschrijving toegevoegd dat de parkeervoorzieningen ten behoeve van de bedrijfswoning dienen te zijn. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

2.4.4 Afstand milieucategorie

Samenvatting zienswijze:

Voor een dergelijk leisurepark met activiteiten in de open lucht geldt een richtafstand van 50 meter (milieucategorie 3.1). Uitgaande van een gemengd gebied impliceert dit

nog altijd een afstand van 30 meter. Deze afstand wordt niet gerespecteerd in het voorliggende plan.

Reactie van de gemeente:

De richtafstanden die gekoppeld zijn aan een bedrijf zijn indicatief. Het klopt dat de werkelijke afstand kleiner is dan 50 meter. Geluid is in deze maatgevend. Om die reden is in het akoestisch onderzoek nader onderzoek gedaan naar de gevolgen op de omliggende woningen. Hieruit blijkt onder andere dat er als geluidsvoorziening een 2 meter hoge aarden wal nodig is om de geluidbelasting op de woning op nummer 17 te kunnen terugbrengen in de nachtperiode. Er kan dan worden voldaan aan de richtwaarde van 60 dB(A) die geldt voor de maximale geluidniveaus als gevolg van dichtslaande portieren op de parkeerplaats of luid roepende personen. Op basis van het akoestisch onderzoek kan daarom gemotiveerd worden ingestemd met een geringere afstand tot de woning op nummer 17.

2.4.5 Geluidsoverlast

Samenvatting zienswijze:

Het grote parkeerterrein inclusief de mogelijkheden in de bestemmingen Bos en Tuin impliceren dat er planologisch direct bedrijfsmatig geparkeerd wordt tegen de aangrenzende bestemming Wonen. Naast dat dit een strijdigheid met de milieuafstanden oplevert mag er in rede gesteld worden dat er algemeen sprake is van geluidsoverlast.

Reactie van de gemeente:

Zoals bij punt 2.4.2 en 2.4.3 is gesteld zijn de mogelijkheden voor parkeren uit de bestemmingen Bos en Tuin geschrapt. Er wordt niet direct bedrijfsmatig geparkeerd tegen de aangrenzende bestemming Wonen. Tussen de beoogde parkeerlocatie en de bestemming Wonen is een 15 meter brede bosstrook opgenomen. De genoemde zorgpunten zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek waar getoetst is op de meest nabij gelegen geluidsgevoelige bestemming, de woning op nummer 17. Er kan worden voldaan aan de richtwaarde, zie hiervoor ook het gestelde onder punt 2.4.4.

2.4.6 Piekgeluiden overheersen

Samenvatting zienswijze:

Om nadelige gezondheidseffecten te voorkomen is het, volgens de GGD, van belang inwoners te beschermen tegen te hoge niveaus van omgevingsgeluid. In het overzicht is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau zichtbaar. Hieruit blijkt een laag dB-gehalte. Echter dit overzicht impliceert een tijdspanne over 24 uur. Er gaat gewerkt worden met bloktijden. Dat impliceert een piek aan komende en vertrekkende bezoekers. In praktijk zal er dus bij die bloktijden sprake zijn van piekgeluiden.

Reactie van de gemeente:

Piekgeluiden, net zoals langtijdgemiddelde, zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek. Zoals bij de vorige punten beschreven, is hierbij getoetst aan de meest nabijgelegen woning (nummer 17). Ter plekke van die woning wordt voldaan aan de geluidsnorm. Er wordt dan zeker voldaan aan de geluidsnorm ter plekke van de woningen van reclamanten, die honderden meters van het plangebied zijn gelegen.

2.4.7 **Stemgeluiden**

Samenvatting zienswijze:

Bij de planologische toets moet stemgeluid in de buitenlucht wél meegenomen worden. Dit impliceert een onaanvaardbaar hiaat in het geluidsonderzoek. Het is te verwachten dat er in de stillere uren ongevraagd mogen genieten van het leisure-gebeuren.

Sinds maart 2020 heeft de regering de gezondheid van de mens in een bijzonder hoog vaandel staan. Van de gemeenteraad mag eenzelfde positieve aandacht voor de mens en zijn gezondheid worden verwacht, dus oog voor een gezond woon- en leefklimaat, het respecteren van de afstand behorende bij de milieucategorie en het meewegen van het stemgeluid alsook geluiden van komende en vertrekkende voertuigen.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.2 is gesteld.

2.4.8 **Ontwerp-omgevingsvisie onderdeel Natuur**

Samenvatting zienswijze:

Op de Landschapskaart van de ontwerp-omgevingsvisie ligt de locatie tegen het Natura 2000 en NNN-gebied aan. De locatie ligt in zeer waardevol landschap. Op de Natuurkaart lijkt de locatie in danwel omsloten te zijn door het NNN-gebied.

De voorgestelde ontwikkeling heeft effect op de biodiversiteit van het Natura 2000 en NNN-gebied. Dit te meer als uitgegaan wordt van “organisch groeien”. Het afwaarderen van de Hessenweg mede door de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg biedt kansen voor het natuurgebied. Er wordt op aangedrongen om ook de stille stem van de natuur te willen horen en deze op waarde te willen schatten.

Reactie van de gemeente:

De locatie is op de landschapskaart niet aangewezen als (zeer) waardevol landschap, ook niet in de inmiddels vastgestelde omgevingsvisie. Er is dan ook geen sprake van een natuurgebied. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn beschreven in de quickscan natuurtoets. Uit dat onderzoek blijkt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van een recreatiepark. Onderdeel van de planvorming is ook het versterken van de natuur- en landschapswaarden ter plaatse door middel van de verplichte aanleg en instandhouding van inrichtingsmaatregelen teneinde te komen tot een goede landschappelijk inpassing.

2.4.9 **Advies**

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze door:
 - de begripsomschrijving “cultuur en ontspanning” aan te passen;
 - de doeleindenomschrijving van de bestemming “Bos” aan te passen;
 - de doeleindenomschrijving van de bestemming “Tuin” aan te passen.

3 **Bijlage: verslag en terugkoppeling**

Datum:	Donderdag 4 november 2021
Vergadering	Informatiebijeenkomst inzake planvorming Hessenweg 19
Tijdstip / Locatie	19.30 uur / Hotel Van der Valk Zwolle
Aanwezig	Omwonenden planlocatie Hessenweg 19 Initiatiefnemers: Gerben en Sarah van Duinen Reinier van der Wal Gemeente Zwolle: Mirjam de Boer (gespreksleider) Onno Looijestijn (gespreksleider) Francis Spikman (projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven) Sander Weertman (planjurist) Wim van Hattum (wijkmanager stadsdeel Noord) Irene Beens-Abbink (projectassistente Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven/notulist)

Opening en kennismaking

De heer Looijestijn heet alle aanwezigen van harte welkom bij deze bijeenkomst.
De initiatiefnemers en de vertegenwoordigers van de gemeente stellen zich voor.

Aanleiding en doel bijeenkomst (door de heer Weertman)

Initiatiefnemers hebben een plan ingediend voor het perceel Hessenweg 19. Zij hebben de wens op deze locatie een recreatiecentrum te realiseren met diverse vernieuwende in- en outdooractiviteiten.

Dit initiatief heeft de officiële planologische procedure doorlopen wat heeft geresulteerd in het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19. Hiertegen zijn 4 zienswijzen ingediend en door twee indieners is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken bij de gemeenteraad. Vervolgens heeft de gemeenteraad in de vergadering van 13 september 2021 besloten om het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan van de agenda te halen. De gemeenteraad heeft daarbij gevraagd om de omgeving opnieuw en beter te betrekken met als doel tot een breder gedragen besluit te komen.

De beslisnota voor de gemeenteraad zal naar aanleiding van deze bijeenkomst in ieder geval procedureel worden aangepast. Of deze ook inhoudelijk zal worden aangepast zal blijken na intern beraad over de uitkomst van deze avond.

Het doel van deze bijeenkomst is informatie op te halen over wat leeft in de buurt en waar mogelijk tot oplossingen te komen voor de zaken waar de buurt tegenaan loopt.

Een van de bezoekers die aangeeft een voorstander van de plannen te zijn, spreekt vooraf de wens uit voor een niet te juridiserende en polariserende bijeenkomst.

Toelichting initiatiefnemers

Aan de hand van een presentatie geven initiatiefnemers een toelichting op hun plannen. Hierna is gelegenheid om hierop te reageren en vragen te stellen.

Geluid

Bij meerdere omwonenden leven er vragen over het akoestisch onderzoek. Bijvoorbeeld over hoe de opdracht bij het onderzoeksbureau is uitgezet. Zo is door de naaste burens geconstateerd dat de activiteit paintball niet is opgenomen in het akoestisch onderzoek. Mocht deze activiteit worden geschrapt dan zou dit hun grootste bezwaar wegnemen.

Initiatiefnemers geven aan dit punt te zullen meenemen. Zij benadrukken in geen geval activiteiten te zullen organiseren die buiten de geluidsnormen vallen.

Een andere omwonende geeft aan twijfels te hebben bij de juistheid van het onderzoek en of de plannen passen binnen de structuurvisie. Hij woont nu in alle rust en wil graag zwart op wit wat op het perceel Hessenweg 19 is toegestaan. De organische groei zorgt naar zijn mening voor te veel een open einde.

Een andere buurtbewoner/ondernemer geeft in de eerste plaats aan dat hij een voorstander is van ondernemen. Wel is hij benieuwd naar de geluidsnorm, hoe deze gemeten is en hoe wordt gecontroleerd dat initiatiefnemers zich hieraan houden zodat niet naderhand moet worden ingegrepen.

De heer Weertman geeft kort een toelichting op het geluidsonderzoek en geeft aan dat deze avond niet bedoeld is om onderzoeken te betwisten. Er is hier sprake van vernieuwende in- en outdooractiviteiten dus dat betekent dat er met bepaalde uitgangspunten moet worden gewerkt.

Dit initiatief past binnen de vastgestelde structuurvisie.

Activiteiten

Meerder buurtbewoners geven aan een precieze beschrijving in het bestemmingsplan te willen zien van toegestane activiteiten.

De heer Weertman geeft aan dat vanuit flexibiliteit in het bestemmingsplan een ruime beschrijving staat van andersoortige activiteiten die op dit perceel zijn toegestaan.

Mocht het plan van initiatiefnemers niet doorgaan of stoppen, dan moeten alternatieven ook passen. Ook lukt een precieze beschrijving niet omdat initiatiefnemers meegaan met de vraag van de markt. Wel zegt de heer Weertman toe samen met initiatiefnemers nogmaals naar deze opsomming te zullen kijken om te bezien of een inkadering mogelijk is.

Een buurtbewoner vraagt of het mogelijk is een aantekening in het bestemmingsplan op te nemen dat bij eventuele verkoop en nieuwe activiteiten hiervoor eerst draagvlak wordt gevraagd in de buurt.

De heer Weertman geeft aan dat een bestemmingsplan geen aanzien des persoons kent. Dit houdt in dat de lijst met exclusies ook geldt voor een eventuele volgende ondernemer. De regels voor de één gelden ook voor de ander dus het creëren van draagvlak is niet mogelijk.

Verkeer en parkeren

Het aankomend en vertrekkend verkeer en de geluidsoverlast die hieruit volgt is een ander punt van zorg dat leeft in de buurt. Zeker als er nog meer van dit soort ontwikkelingen in deze buurt zouden volgen. De bewoners wonen nu aan een rustige weg en er is zorg over een concentratie aan vertrekkende auto's en bijbehorend geluidsoverlast binnen de piektijden.

Een omwonende vraagt of er geen kader kan worden gesteld aan de eindtijd van de activiteiten. Om draagvlak voor het bestemmingsplan te krijgen is dit zijns inziens wel van belang.

De heer Weertman geeft aan dat eventuele nieuwe plannen in de omgeving apart zullen worden beoordeeld. Voor elk van deze plannen zou het bestemmingsplan moeten worden aangepast.

Een eindtijd kan worden opgenomen in het bestemmingsplan. Omdat dit ook niet bij andere bedrijven wordt gehanteerd vinden we dat een lastig punt bezien vanuit rechtsgelijkheid.

Initiatiefnemers geven aan dat er geen vrije instroom is omdat de activiteiten gepland zijn. De verkeersbewegingen zullen door de blokvorming gespreid plaatsvinden. Initiatiefnemers zijn bereid hun gasten op hun terrein erop attent te maken dat zij zich in een rustig gebied bevinden met het verzoek zich daarnaar te gedragen. Zodra bezoekers de weg opdraaien zijn zij gehouden aan de daar geldende verkeersregels. Initiatiefnemers geven verder aan terughoudend te zijn in het schenken van alcohol. De doelgroep die initiatiefnemers voor ogen hebben bestaat bovendien voor het grootste deel uit gezinnen en niet uit groepen jongeren, zoals nu geschetst wordt.

Er wordt gevraagd of het verplaatsen van de parkeerplaats naar de andere zijde een optie is.

Initiatiefnemers geven aan dat juist gekozen is voor deze plek om zo de (parkeer)overlast zo veel mogelijk te beperken.

Proces tot nu toe

Een omwonende vraagt naar het gelopen proces tot nu toe en de rol van de gemeente hierin. Zijn er bijvoorbeeld verwachtingen gegeven aan initiatiefnemers.

De heer Weertman geeft aan dat de gemeenteraad uiteindelijk beslist of het bestemmingplan wordt vastgesteld. Zij wordt daarbij geadviseerd door diverse ambtenaren. De gemeente gaat hierbij niet met een partij mee maar probeert hier op integrale wijze mee om te gaan.

De kans van slagen begint bij de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie. Vervolgens moet het bestemmingsplan worden aangepast en moet het plan voldoen aan de regels met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Participatie heeft al eerder plaatsgevonden in dit proces en er zijn zienswijzen ingediend. Dit plan past binnen een vastgesteld kader. Niet alle ingediende plannen komen zo ver.

Naar aanleiding hiervan geeft een bewoners van de Dijkzichtweg aan dat bewoners van deze weg niet zijn uitgenodigd voor een eerdere informatiebijeenkomst in de beginfase van het proces.

De heer Weertman geeft aan dat het informeren van de buurt een van de onderdelen is van het proces waar een initiatiefnemer aan moet voldoen. Dit is echter maatwerk en er is destijds voor gekozen om alleen de naaste burens aan de Hessenweg te informeren. Omdat er wel zienswijzen vanuit de Dijkzichtweg zijn ontvangen is nu besloten een bredere groep uit te nodigen.

De wet schrijft voor dat alleen indieners van zienswijzen schriftelijk op de hoogte moeten worden gehouden van het verdere proces. Onofficiële berichtgevingen vinden plaats per mail.

Groen

Er wordt gevraagd naar de soort beplanting van de bosrand. Initiatiefnemer geeft aan dat wordt gekozen voor inheemse soorten die passen in de omgeving. Hierover zal nog afstemming plaatsvinden met de naaste burens, o.a. in verband met de dieren die zij zullen gaan houden.

De heer Weertman geeft verder aan dat in het bestemmingsplan de verplichting is opgenomen het groen binnen afzienbare tijd aan te leggen.

Conclusie en vervolgafspraken

De heer Looijestijn bedankt alle aanwezigen voor alle inbreng op deze avond, waarbij zowel kritische geluiden als ook positieve geluiden te horen waren.

De heer Weertman geeft aan dat als er naar aanleiding van deze avond nog aanvullende vragen op opmerkingen zijn, er telefonisch of per mail contact met hem kan worden opgenomen.

Er zal een verslag worden gemaakt die per mail naar alle aanwezigen zal worden gestuurd.

Dit verslag gaat te zijner tijd ook mee met de overige stukken naar de gemeenteraad. Een opsomming van de wijzigingen die naar aanleiding van deze avond in het bestemmingsplan zullen worden aangebracht zal als bijlage met het verslag worden meegezonden.

De gemeente gaat zich nu intern beraden of deze bijeenkomst voldoende informatie heeft opgeleverd om de gemeenteraad een aangepaste nota te kunnen aanbieden of dat wellicht nog een extra bijeenkomst nodig is.

Terugkoppeling buurtbewoners

Geachte heer/mevrouw,

Op 4 november jl. hadden we een overleg bij Van der Valk Hotel Zwolle inzake de planvorming aan de Hessenweg 19.

Zoals aangegeven is van dit overleg een verslag gemaakt. U treft dit verslag aan in de bijlage.

Naar aanleiding van het overleg is met de initiatiefnemers besproken of de planvorming aangepast kan worden op de ingebrachte punten.

- Paintball
In de regels van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat paintball niet is toegestaan.
- Begripsomschrijving cultuur en ontspanning
In de begripsomschrijving, waar wordt bepaald wat ter plekke is toegestaan, staan naast de voor het initiatief toegeschreven omschrijving ook andere punten, dit om flexibiliteit te bewerkstelligen. Die flexibiliteit houden we graag zo maar om de begripsomschrijving nog nader in te kaderen zullen we voorstellen om “atelier” en “theater” uit de omschrijving te schrappen.
- Inrichtingsplan
Er werd opgemerkt dat van de bomen die geplant dienen te worden er een aantal tussen zitten die niet goed zijn voor de paarden die in de naastgelegen weide lopen. We gaan de inrichtingsmaatregelen zodanig aanpassen dat er bomen geplant zullen worden die niet giftig zijn voor paarden.
- Openings- en sluitingstijden
Binnen de gemeentegrenzen stellen wij in de bestemmingsplannen niet van dergelijke beperkingen. We gaan na een nadere beschouwing niet over tot openings- en sluitingstijden. Wij achten het rechtsongelijk als we dit uur zouden gaan vastleggen in dit bestemmingsplan.
- Afbakening in maximaal aantal bezoekers
De omvang van het terrein in combinatie met de ruimte die is toegedicht voor het parkeren wordt indirect het aantal bezoekers al vastgelegd. Immers de omvang van het terrein ligt vast en ook daar waar het parkeren moet plaatsvinden. Hierdoor is het bijvoorbeeld onmogelijk honderden personen tegelijk te ontvangen. Wij achten een nadere afbakening van het aantal bezoekers dan ook niet nodig en wenselijk.
- Geluid in regels
Tijdens het overleg wisten we hier nog niet goed het antwoord op of het nodig c.q. een toegevoegde waarde is om de geluidsnormen in de regels van het bestemmingsplan op te nemen. Dit blijkt door navraag bij de specialist niet nodig omdat de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit een rechtstreekse

werking hebben. Het opnemen in het bestemmingsplan zal dan dubbelop zijn en daardoor nodeloos.

- **Bedrijfsvoering**
Een punt dat we niet in het bestemmingsplan kunnen vastleggen maar we wel van groot belang vinden is de bedrijfsvoering van AKA Escape Rooms. Zij zullen zich inspannen om op diverse manieren de bezoekers te attenderen op gewenst gedrag. Dit zal onder andere gebeuren op de website, in de boeking, met borden op het terrein en het aanspreken van gasten. Daarnaast wil AKA Escape Rooms een jaarlijks terugkerend laagdrempelige informatiebijeenkomst voor de buurt houden om van elkaar te horen wat goed gaat en wat voor verbetering vatbaar is.

We gaan de beschreven aanpassingen doorvoeren in de stukken en we leggen de gemeenteraad de aangepaste stukken opnieuw voor met de bedoeling het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord, Hessenweg 19 gewijzigd vast te stellen. We houden u, per mail en/of brief, op de hoogte van de te nemen stappen in het proces.

Mocht u nog aanvullingen/opmerkingen hebben op het verslag of andere vragen/opmerkingen hebben dan hoor ik dat graag.