

Expertisecentrum
Stad en Landschap

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 26 32
Fax (038) 498 27 41
postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Toelichting bestemmingsplan Marslanden

Behoort bij raadsbesluit

d.d. 11 JANUARI 2010 no. EC0911-0093

, voorzitter.

, griffier.

Opdrachtgever	OWR
Opdrachtnemer	ECS
Versie	vastgesteld (ODL2003 Wro analoog)
Datum	11 januari 2010

Datum	11 januari 2010
Titel	Toelichting bestemmingsplan Marslanden

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Plangebied	7
1.3	Doel	7
1.4	Geldende bestemmingsplannen	11
2	Beschrijving bestaande situatie	14
2.1	Ontstaansgeschiedenis	14
2.2	Bestaande situatie	15
2.2.1	Archeologische structuur	15
2.2.2	Ruimtelijke structuur	18
2.2.2.1	Verkeersstructuur	18
2.2.2.2	Groenstructuur	27
2.2.2.3	Waterstructuur en riolering	29
2.2.2.4	Bebouwingsstructuur	30
2.2.3	Functionele structuur	33
2.2.3.1	Wonen	33
2.2.3.2	Recreatieve voorzieningen	34
2.2.3.3	Maatschappelijke voorzieningen	34
2.2.3.4	Economische voorzieningen	36
3	Beleidskader	38
3.1	Inleiding	38
3.2	Ruimtelijk beleid	38
3.3	Archeologisch beleid	43
3.4	Verkeersbeleid	43
3.5	Groenbeleid	47
3.6	Waterbeleid	48
3.7	Detailhandelsbeleid	49
3.8	Horecabeleid	50
3.9	Prostitutiebeleid	50
3.10	Milieubeleid	50
4	Beperkingen	51
4.1	Inleiding	51
4.2	Milieu	51
4.2.1	Geluid	51
4.2.2	Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)	56
4.2.3	Luchtkwaliteit	57
4.2.4	Bodemkwaliteit	57
4.2.5	Externe veiligheid	58
4.2.6	Waterbeheer	62
4.2.7	Energie en duurzaam bouwen	64
4.3	Kabels, leidingen en straalpaden	64

5	Planbeschrijving	65
5.1	Inleiding	65
5.1.1	Doelstelling	65
5.1.2	Uitgangspunten	65
5.2	Plangebied	66
5.3	Beheer	66
5.3.1	Bebouwingsstructuur	66
5.3.2	Functionele structuur	70
5.3.3	Wijziging geluidszone	74
5.4	Ontwikkeling	75
5.5	Water	75
5.6	Archeologie	75
5.7	Ecologie	75
6	Juridische aspecten	76
6.1	Inleiding	76
6.2	Inleidende regels	79
6.3	Bestemmingsregels	80
6.4	Overige regels	85
6.5	Consequenties van beleid	86
6.6	Handhaving	86
6.7	Handboek	86
7	Economische uitvoerbaarheid	87
8	Overleg en inspraak	88
8.1	Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	88
8.2	Inloopbijeenkomst voor de bedrijven	90
8.3	Opmerkingen	92
	Bijlage: Overzicht beleidsnota's	95

Datum	11 januari 2010
Titel	Toelichting bestemmingsplan Marslanden

1 Inleiding

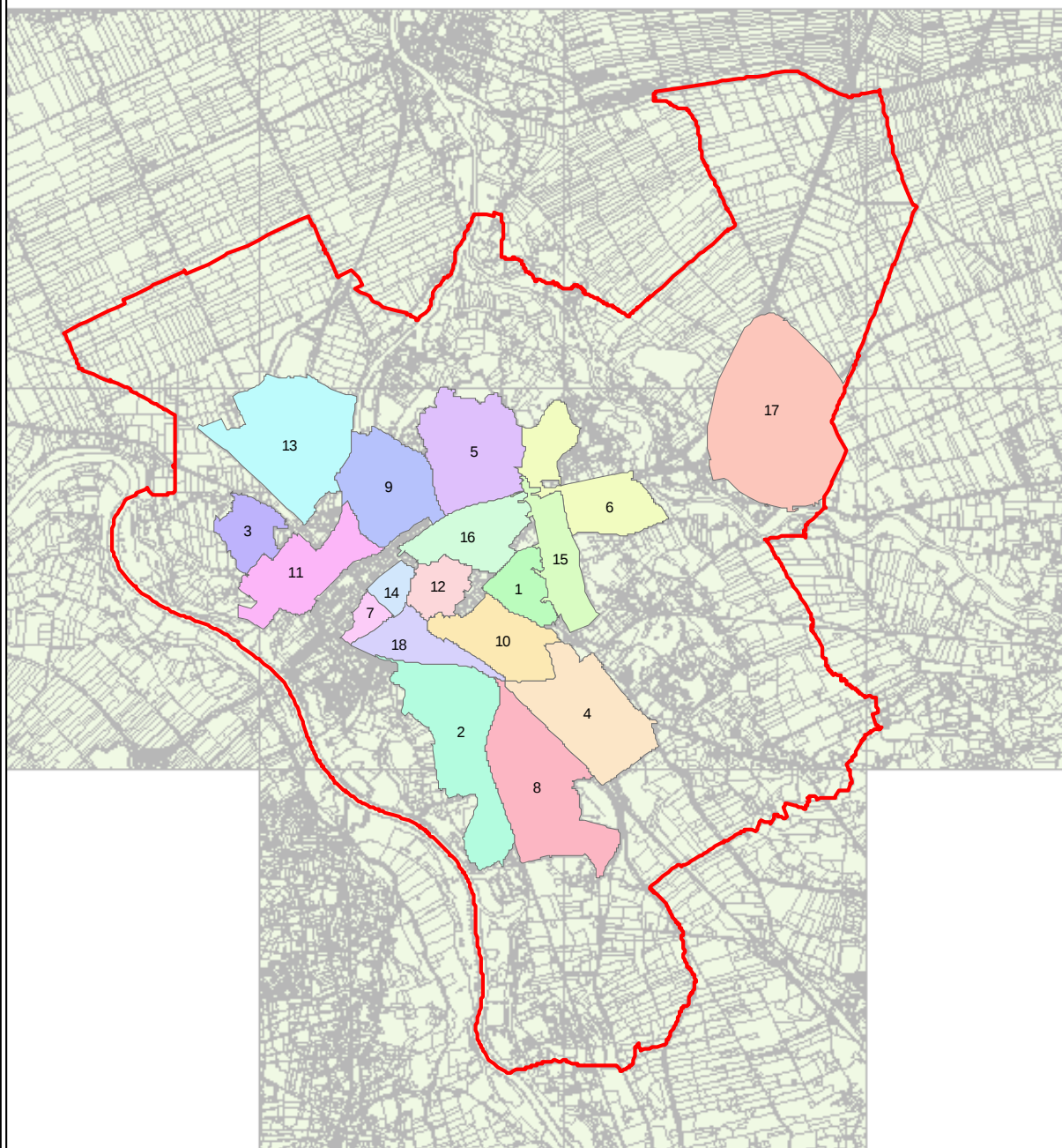
1.1 Algemeen

In de gemeente Zwolle gelden op dit moment meer dan 200 bestemmingsplannen. Een groot deel van deze plannen is verouderd, dat wil zeggen ouder dan tien jaar. Een aantal plannen dateert zelfs van voor het in werking treden van de vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in 1965. Deze vele bestemmingsplannen bedekken Zwolle als een onoverzichtelijke lappendeken. De diverse bestemmingsplannen zijn, mede door het verschillende tijdvak waarin zij zijn opgesteld, in methodisch opzicht onvoldoende op elkaar afgestemd. Zo hebben de diverse bestemmingsplannen verschillende regelingen voor vergelijkbare delen van het stedelijke gebied. Met het oog op rechtsgelijkheid - in het ene plangebied is nu minder toegestaan dan in het andere plangebied - en in verband met beheeraspecten (onder andere handhavingsbeleid) is dit uitermate ongewenst en ondoelmatig.

Daarom is een begin gemaakt met de herziening van de bestemmingsplannen. Dit beleid is een uitwerking van het convenant 'Ruimte op Orde', dat de gemeente Zwolle en alle andere Overijsselse gemeenten in 2002 hebben gesloten met de provincie Overijssel. Dit convenant houdt in dat de gemeenten een inspanningsverplichting hebben om in 2012 alleen nog maar actuele en digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen te hebben en die op een goede manier te handhaven.

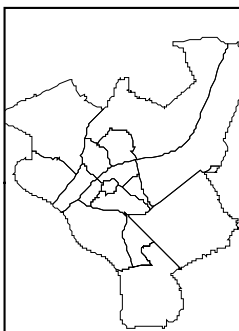
Om deze doelstelling te halen is de gemeente Zwolle in 2002 gestart met het project 'Zwolle op Orde', actualisering bestemmingsplannen. Hierbij worden de meeste thans geldende bestemmingsplannen vervangen door slechts 18 nieuwe plannen. Op kaart 1 staan de gebieden globaal aangegeven. Inmiddels is het aantal van meer dan 300 bestemmingsplannen in 2002 al teruggebracht naar zo'n 200.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met de daarbij behorende regels en deze toelichting. In de toelichting worden in hoofdstuk 1 het doel van het bestemmingsplan en het plangebied zelf beschreven. Daarnaast bevat het een opsomming van de geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie en van de ontstaansgeschiedenis van Marslanden. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de diverse relevante beleidskaders besproken die van toepassing zijn bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft de resultaten weer van diverse (milieu)analyses van de wijk. Afhankelijk van de resultaten worden voor de aanwezige functies eventuele beperkingen vastgesteld. De planbeschrijving volgt in hoofdstuk 5, waarin wordt ingegaan op de inrichting van het plangebied. In hoofdstuk 6 wordt het juridisch kader van het bestemmingsplan toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het plan besproken. Tot slot komen in hoofdstuk 8 de uitkomsten van het overleg en de inspraak aan de orde.



Legenda

- | | |
|--------------------|----------------------|
| 1, Wipstrik | 10, Assendorp |
| 2, Zwolle-zuidwest | 11, Voorst |
| 3, Westen holte | 12, Binnenstad |
| 4, Marslanden | 13, Stadshagen |
| 5, Aalanden | 14, Kamperpoort |
| 6, Berkum | 15, Ceintuurbaanzone |
| 7, Veerallee | 16, Diezerpoort |
| 8, Zwolle-zuidoost | 17, Hessenpoort |
| 9, Holtenbroek | 18, Sporzone |



Zwolle op Orde
Zwolle op Orde plannen
Gemeente Zwolle

Kaart1

Datum: 02-11-2009 samenstelling SA

Expertisecentrum
sectie Geo-informatie
T: (038) 498 9111

Schaal: 1:90.000



0 950 1.900 2.850 3.800 m.

Zwolle

Z:\Geo\Projecten\m2\wo\le_o_p_Ord\elw\ek\dat\atv\alg\ori_e_wa\mapa_k_ju112009.mxd

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de spoorlijn Zwolle-Meppel, de Marsweg, de Weteringkade, de dijk aan de oostzijde van de Nieuwe Wetering en wederom de spoorlijn Zwolle-Meppel aan de noordkant; de Ceintuurbaan, de Heinoseweg en de Kanaalweg aan de oostkant; de Sekdoornsedijk aan de zuidkant en de spoorlijn Zwolle-Almelo aan de westkant.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op kaart 2.

Tekening deelgebieden met ontsluiting:

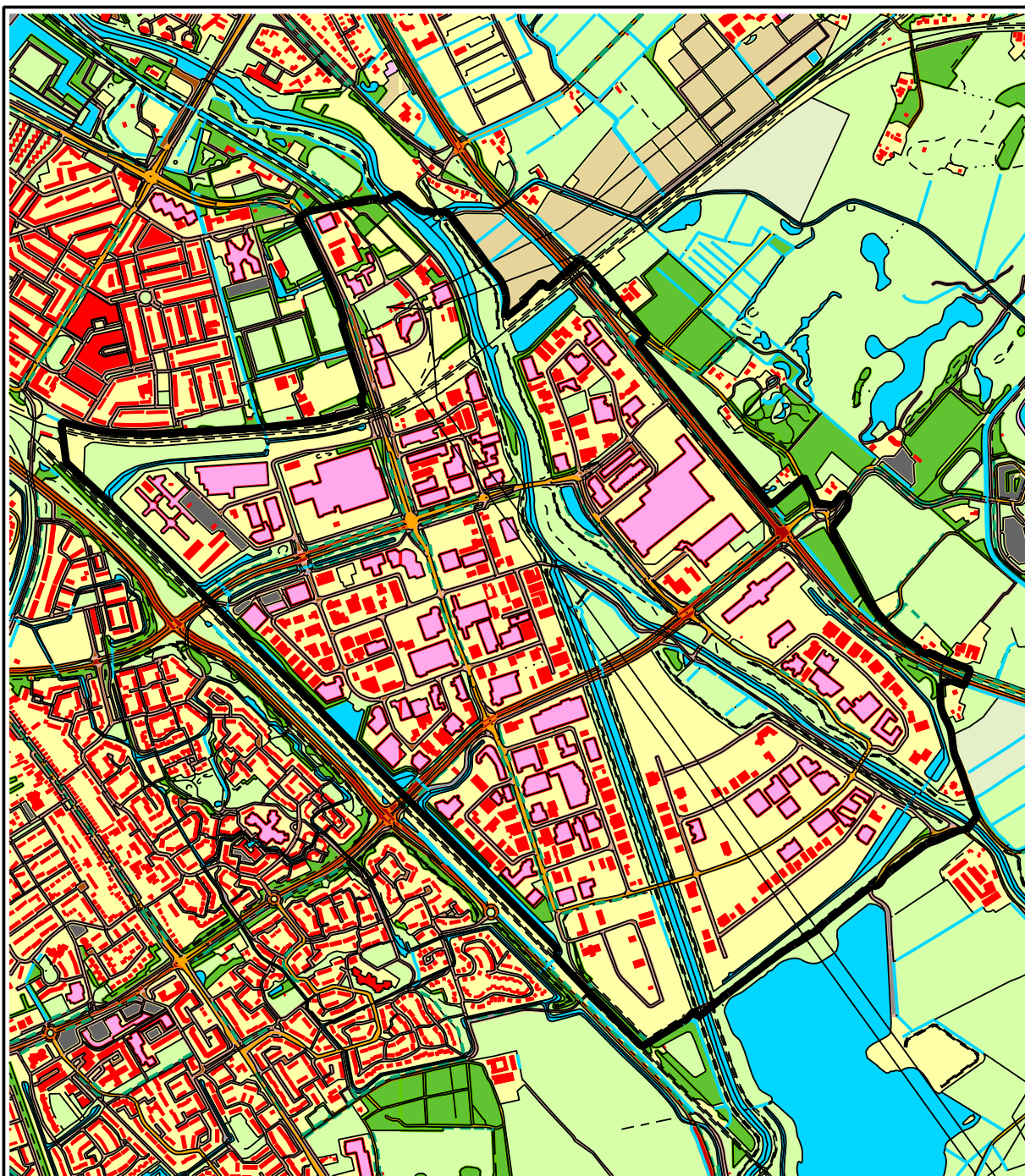
Na kaart 2 is een tekening opgenomen met daarop de deelgebieden van het bedrijventerrein Marslanden. Deze deelgebieden zijn aangegeven met letters en zij hebben op de tekening verschillende kleuren. Met rode pijlen zijn de belangrijkste externe ontsluitingspunten voor het autoverkeer aangegeven. In geel is het tracé van de interne ontsluitingsring voor het wegverkeer aangeduid.

Tekening deelgebieden met bebouwing:

Na de hiervoor genoemde tekening is een tekening opgenomen van de deelgebieden met de bestaande bebouwing. Op deze tekening is het tracé van de interne ontsluitingsring met een groene kleur aangegeven.

1.3 Doel

In het plan van aanpak voor het project 'Zwolle op orde', vastgesteld door de gemeenteraad in 2003, is de doelstelling van het project in de volgende zin omschreven: "De gehele operatie is erop gericht over actuele bestemmingsplannen te beschikken, rechtszekerheid te bieden, het aantal ontheffings- en projectprocedures te verminderen en het planologisch beleid beheersbaar te houden."



ruimte op orde

Zwolle

KAART 2 Plangebied

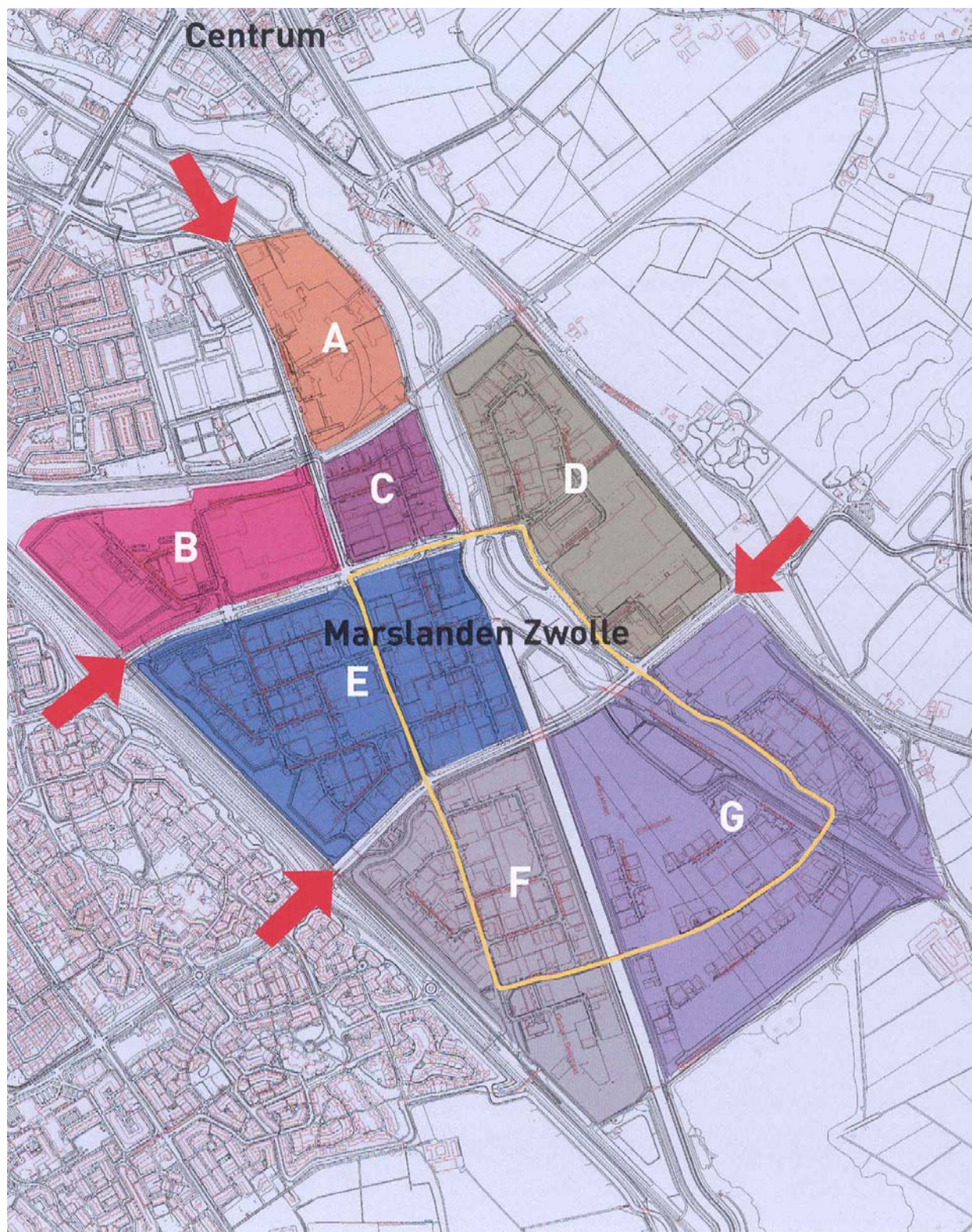


plangrens

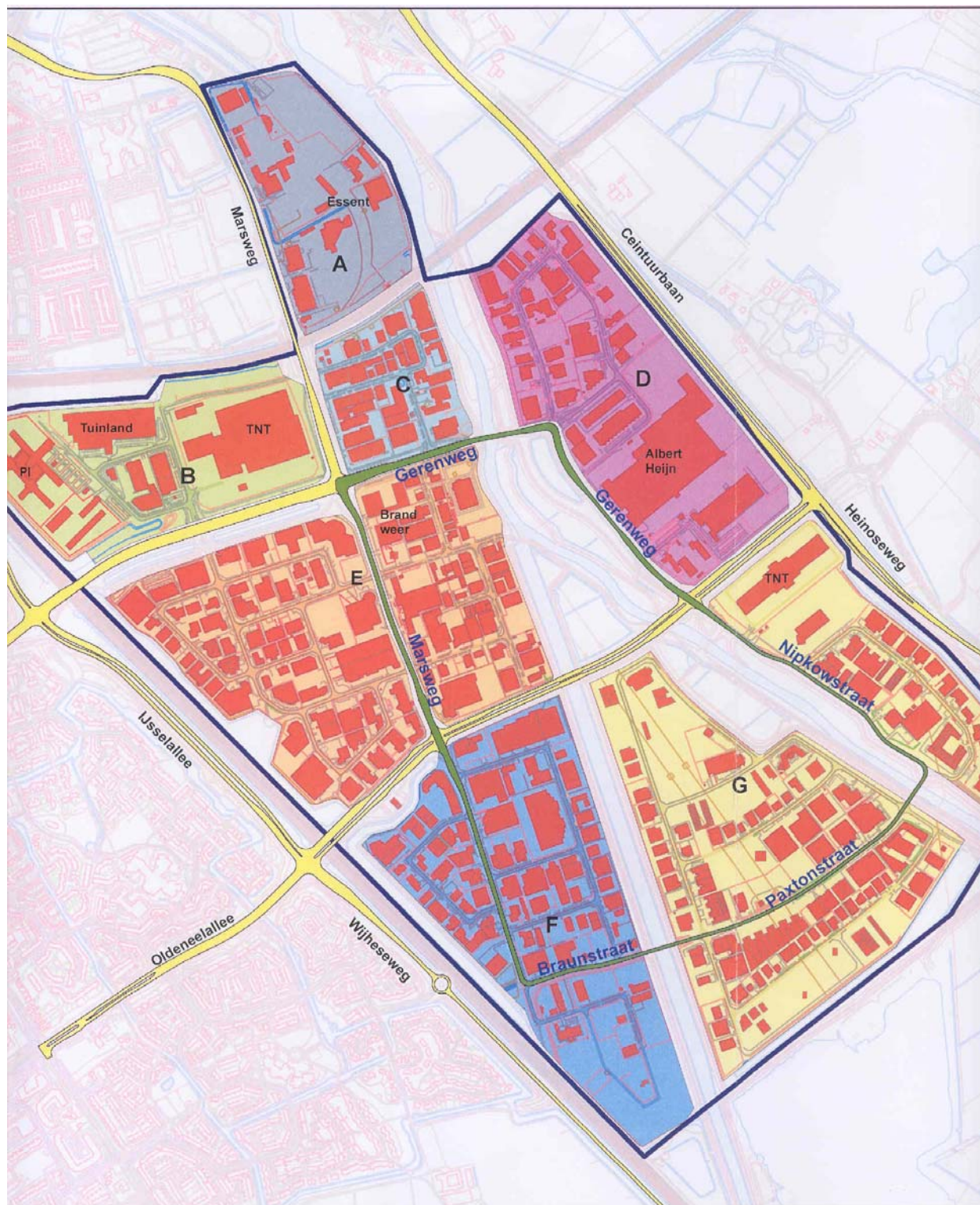


getek.: S. Abdulahad
datum: 30-03-2009

0 200 400 600 800 1km



Marslanden deelgebieden met ontsluiting



Marslanden deelgebieden met bebouwing

1.4 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen, waarvan de nummers en de plangrenzen zijn aangegeven op kaart 3:

0702

bestemmingsplan “Buitengebied Zwolle”, vastgesteld bij raadsbesluit van 7 juni 1979, nr. 217, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 21 oktober 1980, nr. 79565, afdeling 2, onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 27 juni 1986, nr. 112;

0730

Bestemmingsplan Ceintuurbaan – Heinoseweg, vastgesteld bij raadsbesluit van 28 september 1992, nr. 241/921-23989, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 23 maart 1993, nr. RGP 92/1787, onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 1 september 1994, nr. 94.006793;

1500

Bestemmingsplan handels- en industrieterrein Marslanden, vastgesteld bij raadsbesluit van 27 juni 1977, nr. 253, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 15 augustus 1978, nr. 95247, afd. 2;

1500

Bestemmingsplan Handels- en Industrieterrein Marslanden – Herziening I, vastgesteld bij raadsbesluit van 19 januari 1987, nr. 19, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 11 mei 1987, nr. 99316/agp;

1501

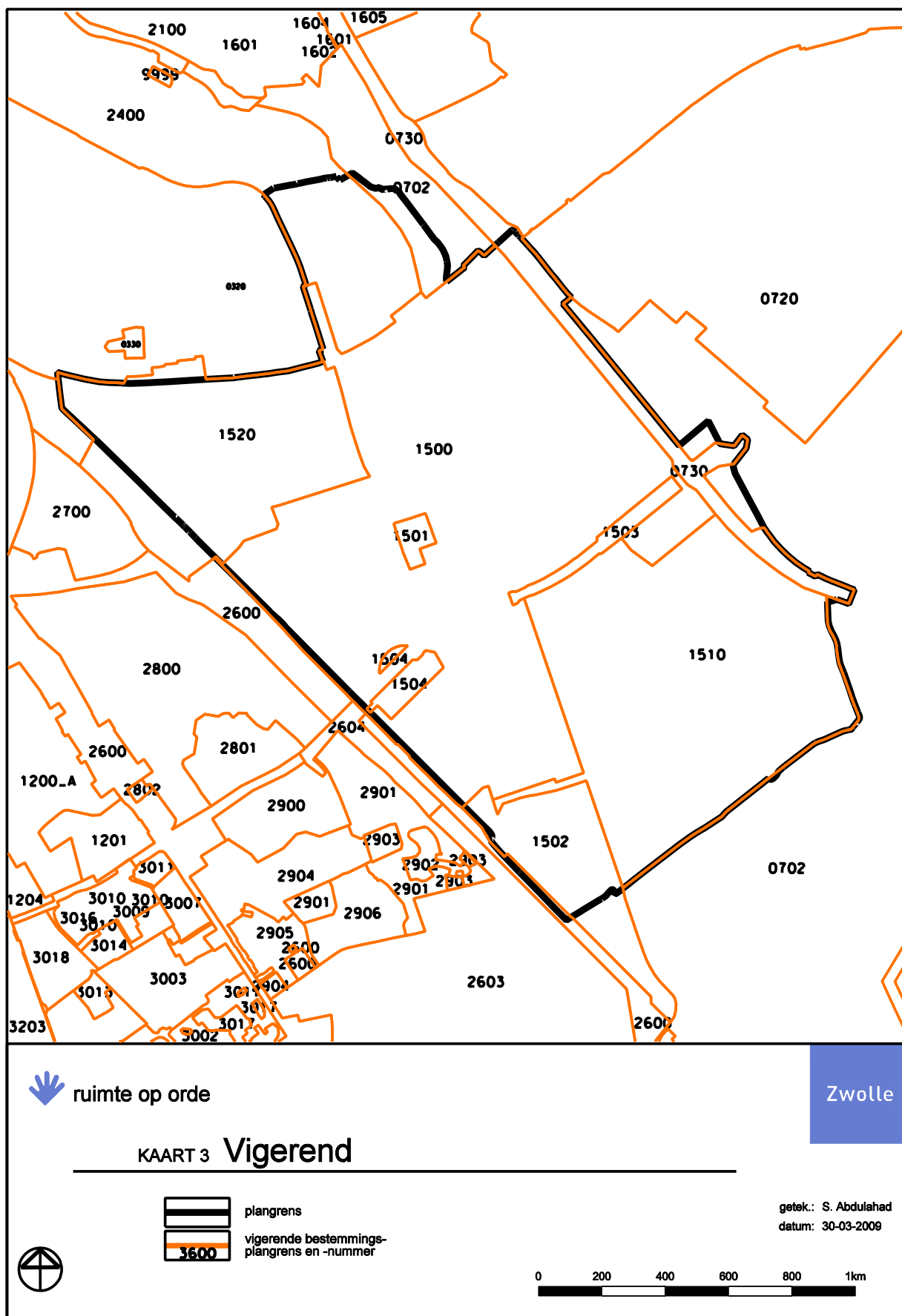
Bestemmingsplan ex artikel 11 WRO handels- en industrieterrein Marslanden (Marsweg 47), vastgesteld door burgemeester en wethouders op 15 juni 1988, nr. 134222, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 16 augustus 1988, nr. rgp8801232;

1502

Bestemmingsplan Bedrijfsterrein Marslanden–Zuid, vastgesteld bij raadsbesluit van 4 juli 1989, nr. 169, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 1 november 1989, nr. RGP 89/1457;

1503

Bestemmingsplan ex artikel 11 WRO handels- en industrieterrein Marslanden (tweede wijziging – Oldeneelallee) vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 30 juli 1991, nr. SOS 911-153978, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 2 oktober 1991, nr. RGP / 1332;



1504

Bestemmingsplan handels- en industrieterrein Marslanden, partiële herziening Oldeneelallee, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 juni 1997, nr. 97-5987, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 12 december 1997, nr. RGP 97/1412, onherroepelijk geworden bij besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 juli 1998, nr. F01.98.0070;

1510

Bestemmingsplan Marslanden G, vastgesteld bij raadsbesluit van 25 maart 1996, nr. 96– 6027, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 23 augustus 1996, nr. RGP 96/751;

1520

Bestemmingsplan Marslanden B, vastgesteld bij raadsbesluit van 8 mei 2000, nr. SBL2000-599, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 5 juli 2000, nr. RWB / 2000 / 895;

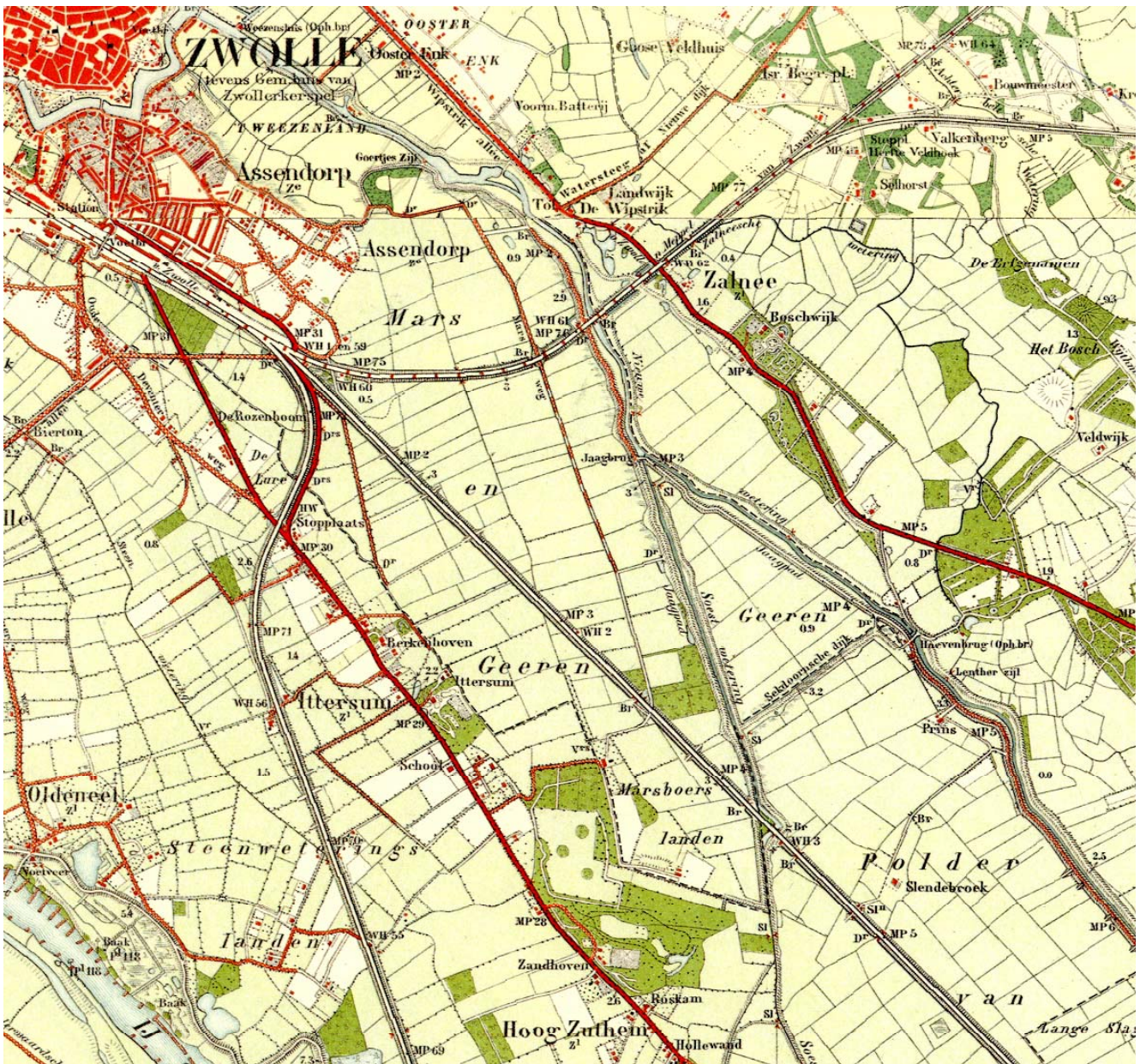
2400

Uitbreidingsplan Wezenlanden, vastgesteld bij raadsbesluit van 29 juli 1957, nr. 730, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 24 januari 1958, 4^e afdeling, nr. 85757.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Marslanden is als polder waarschijnlijk omstreeks 1300 ontstaan. Vanaf ongeveer 1960 is een industrieterrein ontwikkeld op dit laag gelegen en natte gebied. Dit naamgeving is hieraan dan ook ontleend. Mars betekent moeras.



Kaart 4: bevat een kopie uit de historische atlas van de situatie rond 1917.

2.2 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens de bestaande situatie beschreven met betrekking tot de archeologische, de ruimtelijke en de functionele structuur.

2.2.1 Archeologische structuur

In 2000 heeft het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om een archeologische waarderingskaart te maken van het gemeentelijk grondgebied. Met behulp van deze beleidsadvieskaart, die in september 2003 in gebruik is genomen, kunnen tijdig maatregelen genomen worden bij planologische procedures. Het is een onontbeerlijk instrument om actief beleid op te baseren, waardevolle gebieden aan te wijzen en bouwplannen in een vroeg stadium te toetsen.

De door de gemeente zelf opgestelde Archeologische Waarderingskaart Zwolle (AWZ) is fijnmazig van karakter. De binnenstad is gedifferentieerd gewaardeerd terwijl ook het buitengebied qua potentieel vrij nauwkeurig in kaart is gebracht.

Het archeologisch potentieel van de verschillende gebieden is in de volgende percentages uitgedrukt.

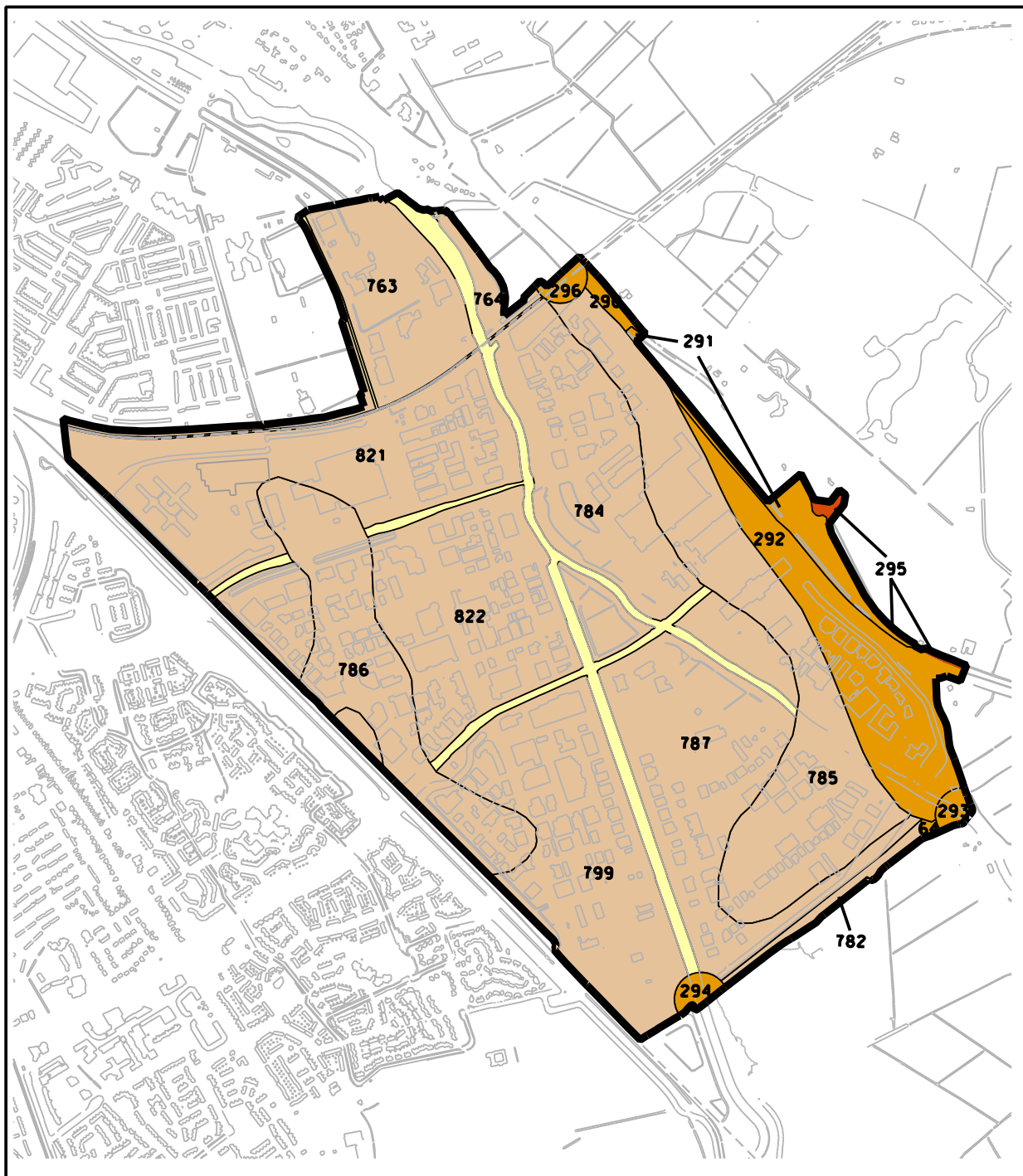
- 0% archeologisch leeg, geheel verstoord of reeds opgegraven.
- 10% archeologische waarde onbekend; proefonderzoek wordt aanbevolen.
- 50% archeologisch waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is 1:2. Voor de binnenstad betekent een 50% locatie meestal dat de eerste meter bodemarchief verdwenen is, maar dat de onderste lagen nog bewaard zijn gebleven.
- 90% archeologisch zeer waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is nagenoeg 100%.
- 100% archeologische toplocatie; indien bescherming niet kan is een opgraving altijd noodzakelijk, de vondstkans is uiteraard 100%.

Voor de gebieden met een waardering van 50% of hoger is hierna een beschrijving opgenomen.

De archeologische waardering van het plangebied is aangegeven op kaart 5. De nummers in de tekst corresponderen met de nummers op deze kaart.

Wijk: Marslanden (290) - waardering: 50%

Dit gebied ligt op een zandhoogte waarop onder andere de buitenplaats Boschwijk is gebouwd. Omdat het in de Overijsselse Vechtstreek moeilijk is om een onderscheid te maken tussen een rivierduin of dekzandrug is hier gekozen voor de neutrale term zandhoogte. Het betreffende gebied ligt ten noordwesten van de buitenplaats Boschwijk en wordt in het zuiden begrensd door de Heinoseweg en de parallel lopende Ceintuurbaan. In het gebied zijn in het kader van het project Beter met Bos en Buitenplaatsen verschillende hectaren met bos beplant. Voorafgaand aan de beplanting is in 2001 een inventariserend veldonderzoek verricht. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de zandhoogte hier voor een deel is afgegraven.



ruimte op orde

Zwolle

KAART 5 Archeologie



plangrens

0% - leeg, verstoord, opgegraven

10% - Arch. waarde onbekend



50% - Arch. waardevol

90% - Arch. zeer waardevol

getek.: S. Abdulahad
datum: 30-03-2009



Tevens kan de overgang van de zandhoogte naar het lager gelegen veengebied vastgelegd worden. De kern van de zandhoogte ligt vermoedelijk onder de Heinoseweg. In het gebied ligt het boerenerf de Pessink. Deze boerderij staat al op het oudste kadastrale minuutplan uit 1832 aangegeven. Op een akker in het gebied is in 2003 een bronzen bijl aangetroffen. Het gaat om een zogenaamde randbijl die gedateerd kan worden in de Vroege Bronstijd.

Wijk: Marslanden (291) - waardering 50%

Waardering 50 %

Dit gebied ligt op de zandhoogte van Boschwijk ingeklemd tussen de Ceintuurbaan en de Heinoseweg. In het gebied ligt een boerderij die oorspronkelijk deel uitmaakte van het landgoed Boschwijk. Deze boerderij lag recht tegenover de toegangsweg naar de buitenplaats. Het terrein is tegenwoordig in gebruik als grasland en wordt gekenmerkt door enig relief.

Wijk: Marslanden (292)- waardering 50 %

Uitloper van de zandhoogte van Boschwijk. Op het terrein van transportbedrijf Uitslag zijn in 1999 een aantal paalsporen aangetroffen. Door het ontbreken van het vondstmateriaal waren deze sporen niet nader te dateren, maar vermoedelijk gaat het hier om sporen uit de Prehistorie. Uit dit gebied komt ook de melding van een bronzen kokerbijl uit de Bronstijd.

Wijk: Marslanden (293)- waardering: 50 %

Op deze locatie heeft een uitwateringsluis en de oude Hoevenbrug gelegen. Deze sluis wordt in de bronnen aangeduid met "zijl bij zijlkenshuijs". De uitwateringsluis is net als de Munnikenzijl kort na 1400 aangelegd en diende voor de afvoer van de Zeegraven. De Zeegraven was een waterleiding langs de Oude- en Nieuwe Wetering, waarop onder andere de "Zwolre marcke in den langenslage" afwaterde. Op de plek van bovengenoemde Zijlkenszijl lag vermoedelijk in de 19^{de} eeuw nog een sluis. Op de plek waar de Kanaalweg en de Oudeweg de Nieuwe Wetering kruisen ligt de Hoevenbrug. Op deze plek heeft in het verleden een herberg gelegen. De locatie van de Hoevenbrug dateert waarschijnlijk al uit het begin van de 15^{de} eeuw.

Wijk: Marslanden (294) - waardering 50 %

Op deze locatie heeft een uitwateringsluis gelegen. De sluis wordt in een lijst van onderhoudsplichtige hoeven aan sluizen voorkomende in het archief van het Grote- en Voorster Gasthuis te Deventer vermeld als "zijl bij den gheren van Zwolle". In andere archiefstukken is deze uitwateringsluis aangeduid met de naam Munnikenzijl. De uitwateringsluis is waarschijnlijk kort na 1400 aangelegd om de slechte waterbeheersing in de polder Sekdoorn te verbeteren. Vóór 1400 stroomde het overvloedige water in de polder grotendeels over het land naar het noorden om zich daar voor de veel te nauwe uitwateringsduikers op te hopen. Na 1400 werd de waterafvoer verbeterd door langs de weteringen doorgaande waterleidingen aan te leggen en ruimere uitwateringssluizen te bouwen.

Wijk: Zalné (295) - waardering 90 %

Dit gebied maakt onderdeel uit van de zandhoogte waarop Boschwijk ligt. Het gebied ligt ten oosten van de buitenplaats Boschwijk en wordt in het westen begrensd door een sloot. De sloot ligt op de plek van de voormalige Zalnesche Wetering. Tijdens de aanleg van de Zalneweg in 1992 zijn in het wegcunet aardewerkscherven aangetroffen uit de 2^{de} en 3^{de} eeuw n. Chr. In het profiel werd daarnaast een vierkante waterput aangetroffen. Uit deze waarneming blijkt dat in het gebied een nederzetting uit de 2^{de} en 3^{de} eeuw n. Chr. moet liggen. Opvallend is verder dat de nederzetting lag op een zogenaamde humuspodzolbodem.

Ook aan de noordzijde van de Zalneweg zijn in 1999 archeologische sporen aangetroffen. Het gaat om sporen en aardewerkfragmenten uit de IJzertijd. Een deel van de sporen kan in verband worden gebracht met enkele kleine graanschuurtjes of spiekers.

De naam van de boerderij "In den Enk" geeft aan dat in het gebied mogelijk een escomplex heeft gelegen. Essen zijn meestal belangrijke archeologische vindplaatsen omdat het zogenaamde es- of plaggendek van soms bijna 1 meter dik de sporen goed heeft beschermd.

Wijk: Marslanden (296) - waardering 50 %

Op het kadastrale minuutplan uit 1832 staat het boerenerf De Kolk aangegeven. Rond deze boerderij zijn een groot aantal kolken te zien waardoor het duidelijk is waar de naam vandaan komt. De boerderij ligt waarschijnlijk op de flank van de dekzandhoogte van Boschwijk.

2.2.2 Ruimtelijke structuur

In deze paragraaf wordt de bestaande structuur van het plangebied omschreven op het gebied van het verkeer, het groen, het water en de bebouwing.

2.2.2.1 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur is weergegeven op kaart 6.

Toegangswegen

Marslanden wordt aan de oostzijde ontsloten op de Ceintuurbaan / Heinoseweg (N35). De westkant van Marslanden wordt op twee locaties ontsloten op de IJsselallee / Wijheseweg (N337), namelijk op de kruising met de Ittersumallee en de Oldeneelallee. De Marsweg zorgt voor een aansluiting richting het centrum van Zwolle aan de noordzijde van Marslanden.

Categorisering van wegen

De Heinoseweg (N35) is onderdeel van de verbinding tussen Zwolle en Enschede. Het is een stroomweg met een doorgaande verkeersfunctie voor snelle verplaatsingen over grotere afstanden.

De wegen binnen Marslanden, met een voor het gemotoriseerde verkeer belangrijke functie, zijn de Oldeneelallee (ring zuid), Ittersumallee, Gerenweg en de Marsweg. De

Oldeneelallee en de Ceintuurbaan maken met de IJsselallee onderdeel uit van de buitenring en hebben, conform het GVVP (Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan) een gebiedsontsluitende functie, type A. De Ittersumallee, Gerenweg en de Marsweg hebben eveneens een gebiedsontsluitende functie maar behoren tot het type B. Voor gebiedsontsluitingsweg A geldt een maximale snelheid van 70 km/h. Op een gebiedsontsluitingsweg B mag maximaal 50 km/h gereden worden. De overige wegen zijn aangeduid als erftoegangswegen met een maximale snelheid van 50 km/h.

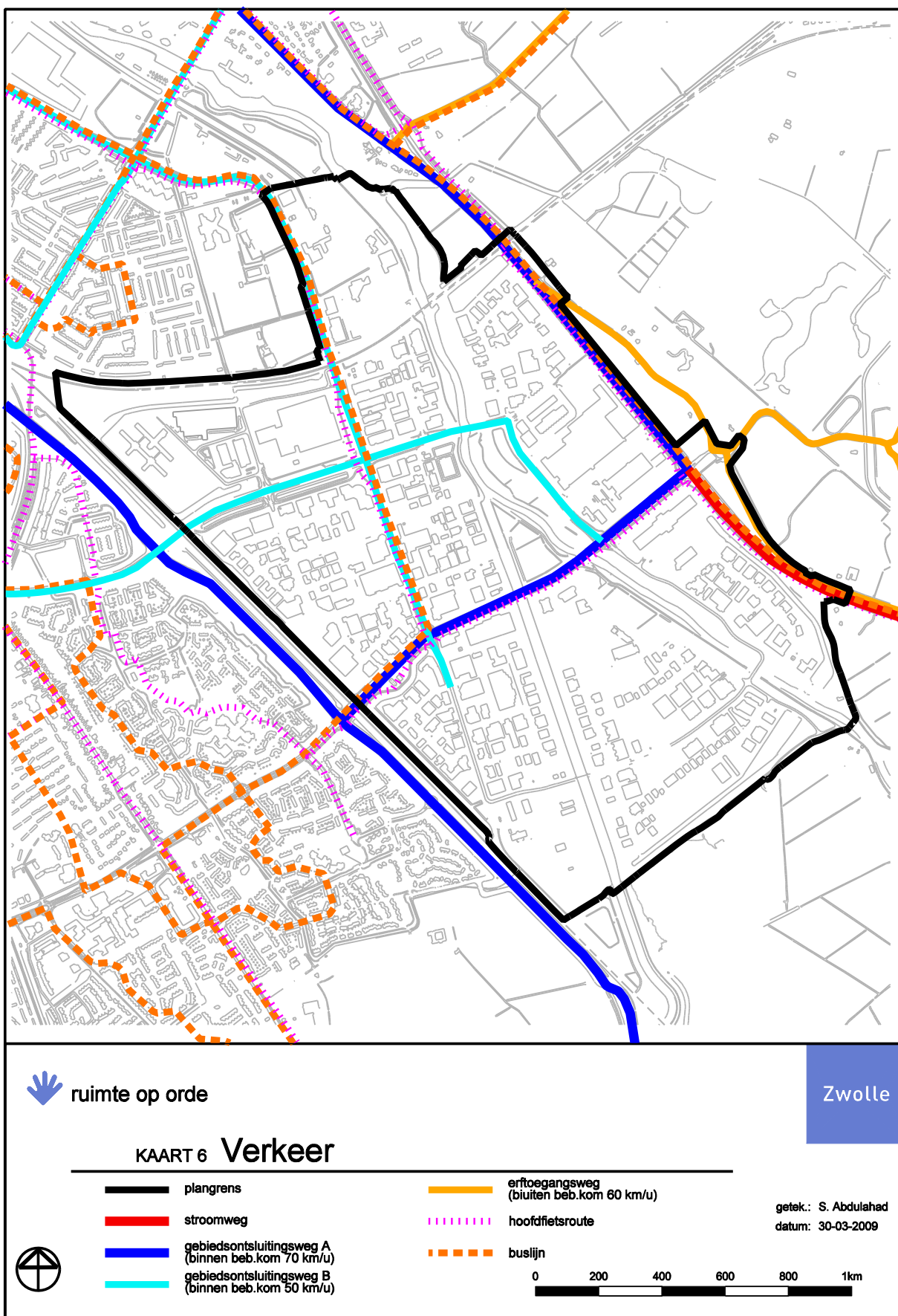
Bereikbaarheid

De externe ontsluitingsstructuur van Marslanden is redelijk tot goed. Door de ligging tussen de IJsselallee /Wijheseweg (N337) en de Ceintuurbaan / Heinoseweg (N35) is een kwaliteit aanwezig die goede kansen biedt. Met de Ittersumallee en Marsweg als centrale verbindingroute naar de binnenstad en de Oldeneelallee als onderdeel van de buitenringweg van Zwolle maken twee veel gebruikte stedelijke routes onderdeel uit van Marslanden. Hierdoor is het terrein goed bekend bij zowel inwoners van Zwolle als het doorgaande verkeer uit de directe omgeving. De bekendheid en bereikbaarheid is een wezenlijke factor voor vestiging en uitbreiding van bedrijven op het terrein. De oriëntatie op het terrein zelf zou nog door een betere bewegwijzering kunnen worden verbeterd.



hoofdwegen en deelgebieden van Marslanden

Ondanks de gunstige ligging van het terrein neemt de bereikbaarheid voor het auto- en vrachtverkeer af. Door nieuwe verkeersaantrekkende bedrijven op Marslanden B en E is er sprake van toenemende verkeersdruk op de Ittersumallee / IJsselallee. In de spits stagneert de doorstroming van verkeer op de Oldeneelallee / Gerenweg / Nipkowstraat.



Ontsluiting

De basis voor een goede interne ontsluitingsstructuur op het bedrijventerrein is aanwezig. De Marsweg / Gerenweg / Nipkowstraat / Paxtonstraat / Braunstraat / Marsweg vormen een interne ring die de deelgebieden met elkaar verbindt. De interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein varieert van (te) smalle straten tot brede wegen met twee maal twee rijstroken waar 50 of 70 kilometer per uur mag worden gereden. De smalle wegen leveren problemen op ten aanzien van het laden en lossen van vrachtwagens (bijvoorbeeld op de George Stephensonstraat). Het laden en lossen gebeurt nu vaak op de weg waardoor deze voor enige tijd is geblokkeerd. Het oudste gedeelte van het terrein kenmerkt zich daarnaast door doodlopende straten. Op de deelgebieden Marslanden A, B, C, D, E zijn de bedrijven ontsloten via een eigen interne ontsluitingsstructuur, waarbij A, B en C slechts één toegangsweg hebben. Op Marslanden F en deels op G liggen de inritten van bedrijven direct aan de Marsweg / Nipkowstraat. Deze wegen maken onderdeel uit van de interne ring. Marslanden G is daarnaast matig ontsloten op de hoofdwegenstructuur van Zwolle.

Fietsroutes

Marslanden bevat diverse (recreatieve) fietsroutes. De Ittersumallee, Marsweg, Gerenweg, Ceintuurbaan en de Oldeneelallee hebben een belangrijke functie voor het (brom)fietsverkeer. Langs deze wegen liggen vrijliggende (brom)fiets voorzieningen. Langs de Nieuwe Wetering (Weteringpad, Nieuwe Weteringkade) en langs de Sekdoornseplas (Sekdoornsedijk) bevindt zich een solitair fietspad. Bovendien zijn er, voor gebruik door uitsluitend (brom)fietsverkeer, aansluitingen aanwezig richting Almelo, Herfte, wijk Gerenbroek en de Hanekampbrug. Hiermee wordt de directheid voor het (brom) fietsverkeer gestimuleerd.

Het is gebleken dat de bereikbaarheid van het terrein zelf voor fietsers door ondernemers als slecht wordt gewaardeerd. Hoewel langs de hoofdwegen wel fietsstroken aanwezig zijn, ontbreken deze langs veel interne wegen. Dit levert daar onveilige situaties op, evenals het voorkomen van dichte beplanting op enkele plaatsen langs de bestaande fietspaden.

Openbaar vervoer

Marslanden wordt ontsloten middels de openbaar vervoerlijnen 161, 166 en 167. Lijn 161 bevindt zich op de Marsweg/ Oldeneelallee. Lijn 166 en 167 rijden over de Ceintuurbaan/ Heinoseweg en halteren op diverse plaatsen langs de weg. Ten slotte kwam uit de inventarisatie naar voren dat ook de bereikbaarheid van het terrein voor gebruikers van het openbaar vervoer door ondernemers als slecht wordt gewaardeerd. Langs de busroute bevinden zich twee bushaltes op het bedrijventerrein, waar goede oversteekvoorzieningen ontbreken.

Revitalisering

Op grond van de aanbevelingen uit het Masterplan + Duurzame versterking bedrijvenpark Marslanden is een revitalisering van het bedrijventerrein gestart (zie § 3.2 Ruimtelijk beleid en § 3.4 Verkeersbeleid).

De Marsweg, Ohmstraat, James Wattstraat, Braunstraat en Voltastraat in Marslanden F zijn inmiddels in 2006 gerevitaliseerd. De interne ring was door verschillende wegprofielen, verhardingen en groenstructuren nog niet geheel herkenbaar als een

interne ring. De Marsweg is daarom geasfalteerd en er is een fietsstrook aangelegd.



de Marsweg in 2006



de Marsweg in 2007

In de James Wattstraat en Ohmstraat zijn in totaal 51 parkeerhavens gerealiseerd. In alle straten zijn de stoepen vervangen door gras en er zijn heesters en hagen geplant. De randen van de inritten zijn wit gemaakt om het profiel van de weg strakker te maken

en duidelijk het verschil tussen publiek en privaat aan te geven.



de Voltastraat in 2006



de Voltastraat in 2007

Door realisatie van parkeerhavens in de James Wattstraat en Ohmstraat en onderlinge afspraken tussen bedrijven is de parkeeroverlast op Marslanden F verdwenen.

De Faradaystraat en Marconistraat in Marslanden C zijn in 2007 gerevitaliseerd. In alle

straten zijn de stoepen vervangen door gras en er zijn heesters en hagen geplant. De randen van de inritten zijn wit gemaakt om het profiel van de weg strakker te maken en duidelijk het verschil tussen publiek en privaat aan te geven. In de Faradaystraat zijn 10 parkeervakken aangelegd waardoor de parkeeroverlast in de Faradaystraat is verdwenen.



Faradaystraat in 2007



Faradaystraat in 2008



gemeentelijk groen in de Marconistraat in 2007



gemeentelijk groen in de Marconistraat in 2008

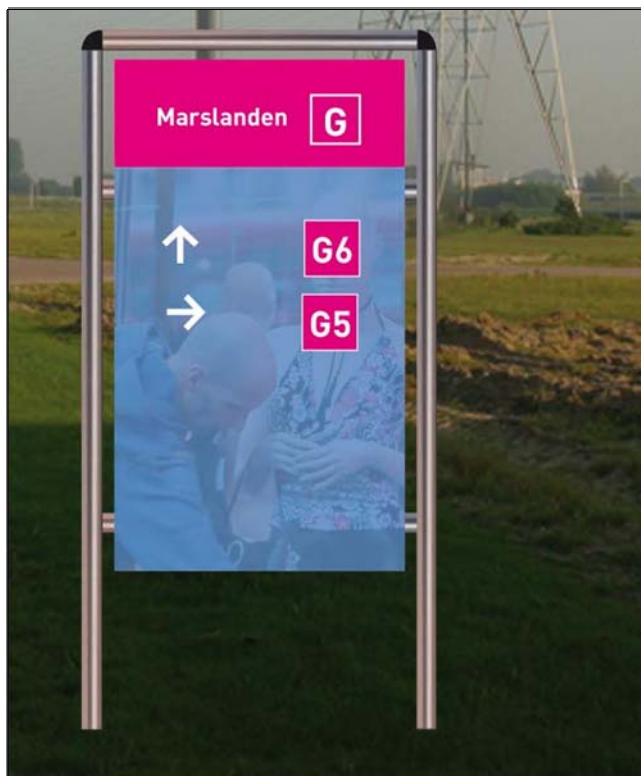
Er geldt nu een parkeerverbod voor vrachtwagens in Marslanden B en er mag niet meer geparkeerd worden langs de Marsweg.

In 2008 is gestart met de revitalisering van de Ampèrestraat, Morsestraat en Edisonstraat in Marslanden E volgens het zelfde stramien als Marslanden C en F.

In 2008 is ter uitvoering van de aanbevelingen uit het Masterplan + over de oriëntatie en herkenbaarheid ook begonnen met het vervangen van de verwijsborden en het plaatsen van oriëntatie-elementen (zie §3.4 Verkeersbeleid).



oude bewegwijzering



nieuwe bewegwijzering

Parkeren bij nieuwbouw

In Marslanden F is nog ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Nieuwe bedrijven moeten zich houden aan de regels uit de bouwverordening. In de bouwverordening is een parkeernorm opgenomen waaraan voldaan moet worden. Afhankelijk van het type en grootte van de bedrijven wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen (op eigen terrein) gerealiseerd moeten worden.

2.2.2.2 Groenstructuur

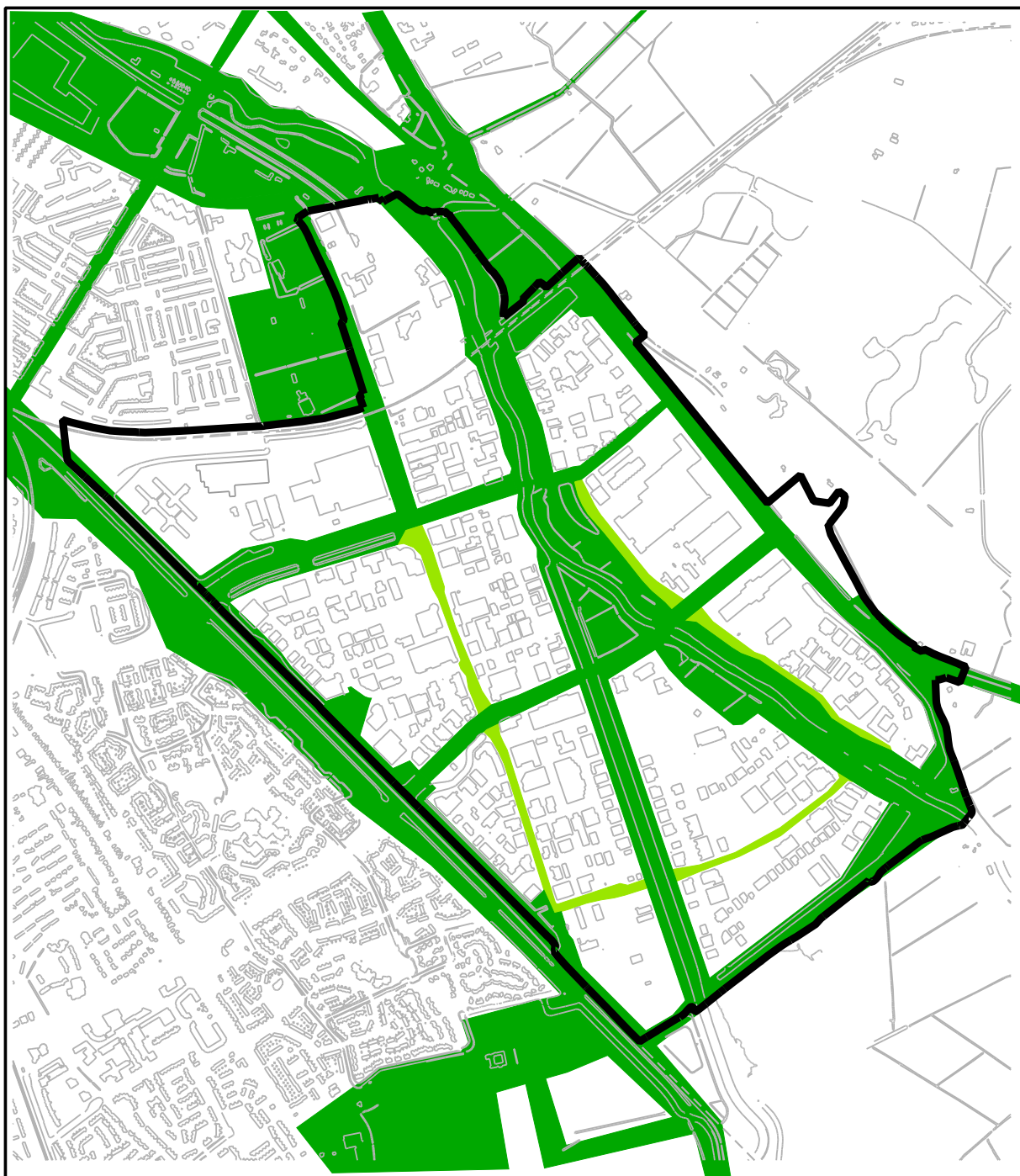
Een overzicht van de groenstructuur is weergegeven op kaart 7.

Structuurgroen in de zin van het structuurplan 2020

Het bedrijventerrein Marslanden is in een aantal stappen ontstaan door de laaggelegen graslanden aan weerszijden van het Almelose Kanaal, de Nieuwe Wetering en de Soestwetering geschikt te maken voor bebouwing. Dat is gebeurd door opspuiten van zand vanuit zandwinplassen in de omgeving (waaronder de Sekdoornseplas). Hierdoor is van de oorspronkelijke bodemopbouw weinig over. Deze bestond voornamelijk uit klei op zand, in het noordwesten ook wel uit klei op veen en in de oostelijke uithoek uit dekzand. Voor de groenstructuur en de natuurwaarden in het gebied is van groot belang dat, vooral langs de Nieuwe Wetering en het Almelose Kanaal grote delen niet zijn opgehoogd, waardoor daar de oorspronkelijke bodemopbouw, de cultuurhistorische kenmerken en bijzondere vegetaties bewaard zijn gebleven.

Het Structuurgroen van de Marslanden bestaat hierdoor voornamelijk uit de in het gebied voorkomende weteringen met de aanpalende niet bouwrijp gemaakte graslanden, dijken en opgaande beplanting. De Nieuwe Wetering en de Soestwetering hadden in het gebied lage zomerkaden, terwijl de winterkade gevormd werd door een dijk langs de Heinoseweg, door de Sekdoornsedijk en door de westelijke dijk langs de Soestwetering. De huidige waterkeringen zijn aangelegd bij het bouwrijp maken van het bedrijventerrein en vormen de buitenbegrenzing van het Structuurgroen. Deze bestaat hierdoor voor het grootste deel uit inundeerbare graslanden. Deze vormen de belangrijkste groeiplaatsen van Kievitsbloemgraslanden ten zuiden van Zwolle. Het beheer van deze graslanden is op de verdere ontwikkeling van deze natuurwaarden gericht. Belangrijke soorten zijn Kievitsbloem, Kale vrouwenmantel, Gulden boterbloem en Dotterbloem. De dijken langs het Almelose Kanaal zijn ouder en hier groeien Kruisbladwalstro, Echt walstro, Veldsla, Akkerhoornbloem en Gulden boterbloem. Lengte- en dwarsprofielen van de watergangen en de dijken moeten gehandhaafd blijven.

Ook de randen van het bedrijventerrein worden gevormd door onderdelen van het Structuurgroen. Aan de zuidoostzijde en de noordoostzijde zijn dat de oude niet meer functionerende winterkades met de hierlangs gegraven stedelijke waterbergingen, de al eerder genoemde Sekdoornsedijk en de dijk langs de Kanaalweg en de Heinoseweg. Deze dijken hebben plaatselijk een zandige opbouw en hierdoor een bijzondere vegetatie van schrale graslanden, met Hemelsleutel, Grasklokje, Tripmadam en Echt Walstro.



ruimte op orde

Zwolle

KAART 7 Groenstructuur

-  plangrens
-  structuurgroen
-  buurtgroen



getek.: S. Abdulahad
datum: 30-03-2009

0 200 400 600 800 1km

De waterpartijen zijn deels ondiep aangelegd voor de ontwikkeling van riet- en zeggevegetaties. Aan de zuidwestzijde, en tussen het Almelose Kanaal en de Heinoseweg bestaat het Structuurgroen uit een spoordijk met aangrenzende spoorsloten en stedelijke waterpartijen.

Het stedelijk hoofdwegennet (de jonge infrastructuurlijnen) wordt in het gebied vertegenwoordigd door de Heinoseweg, de Oldeneelallee, de Ittersumallee, de Gerenweg en het noordelijk deel van de Marsweg. De bermen, geluidswallen, waterpartijen en opgaande beplantingen langs deze wegen worden ook tot het Structuurgroen gerekend en moeten hun groene karakter behouden. Vooral de waterpartijen en oevers langs de Ittersumallee zijn bijzonder vanwege hun venige bovengrond.

Vanuit dit Structuurgroen lopen belangrijke verbindingen in de richting van de binnenstad langs het Almelose Kanaal, naar het buitengebied langs de Pascalweg en het Pascalpad, de Soestwetering en de Nieuwe Wetering en (vooral vanuit Zwolle Zuid) naar het recreatiegebied Herfte-Wijthmen.

Buurtgroen in de zin van het Structuurplan 2020

In een bedrijventerrein is het Buurtgroen minder belangrijk dan in een woonbuurt, vanwege het grotendeels ontbreken van buurtgebonden groenfuncties zoals speelvoorzieningen en trapveldjes. De belangrijkste rondlopende interne ontsluitingsweg behoort tot het Buurtgroen. Deze wordt (voor zover niet behorend tot het Structuurgroen) gevormd door respectievelijk de Nipkowstraat, de Paxtonstraat, de Braunstraat en de Marsweg. Het is belangrijk dat deze ontsluitingsstructuur wordt begeleid door een boombeplanting aan twee zijden en door groene bermen.

Bijzondere bomen

Er zijn in het bedrijventerrein Marslanden geen bijzondere bomen aangewezen.

2.2.2.3 Waterstructuur en riolering

De waterstructuur in het plangebied is in de periode 1960-2000 tot stand gekomen. Daarbij is de Soestwetering medio 1960 gekanaliseerd en verbreed ten behoeve van het aanlanden van boten voor aan het water geplande nieuwe bedrijfsterreinen. Vanaf 1977 is Marslanden D gerealiseerd en vanaf 1996 Marslanden G. Deze gebieden waren voor die tijd uiterwaardgebied. Een oorspronkelijk uiterwaardgebied ten noorden van de Oldeneelallee tussen de Soestwetering en de Nieuwe Wetering alsmede een stukje gebied stroomopwaarts van de brug over de Nieuwe Wetering is, mede vanwege de aanwezigheid van kievitsbloemen als uiterwaardgebied gehandhaafd. Op deze gebieden is de beleidslijn "Ruimte voor de Rivier" van kracht.

Voor 1960 waren de gebieden van Marslanden te typeren als een slagenlandschap met een rivierklei bodem. De buiten het plangebied liggende landelijke gebieden ten noorden van de Nieuwe Wetering voerden het regenwater via de Herfterwetering af op de Nieuwe Wetering, aanvankelijk via een sluis en vanaf 1928 door middel van een gemaal. Het oorspronkelijke gebied Mars en Geeren loosde op diverse plaatsen op de Nieuwe Wetering en het Almelose Kanaal. Behoudens enkele stukken bermstoot in

gebied Marslanden A langs de Marsweg, zijn in het plangebied geen relictten meer aanwezig van de oorspronkelijke afwatering.

Ten behoeve van de nieuwe functie zijn de gronden in de gebieden Marslanden B t/m G met zand opgehoogd tot ca. 1,40 meter NAP. Gebied A is in de jaren 60 van de vorige eeuw geleidelijk aan ontwikkeld. In dit gebied ligt deels een gemengd rioolstelsel met een overstort op een net buiten het plangebied gelegen bermsloot langs de Goertjesweg. In de andere delen ligt een gescheiden rioolstelsel, behoudens in Marslanden B waar een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd is.

De deelgebieden Marslanden B, D, G noord en G oost lozen door middel van een eigen rioolgemaal en persleiding in het deelgebied C-E-F. Het afvalwater van deelgebied A alsmede het in deelgebied C-E-F geloosde afvalwater worden door middel van twee rioolgemalen en persleidingen in het gemengde rioolstelsel Pierik van het bemalingsgebied Turfmarkt geloosd.

In de plangebieden zijn waterbergingsvijvers gerealiseerd die qua oppervlak zijn afgestemd op het bergen van regenwater uit het gescheiden rioolstelsel. Het waterschap Groot Salland streeft door bemaling een vast peil in de stedelijke gebieden na. De peilen zijn afgestemd op een goede drooglegging in de diverse deelgebieden van Marslanden.

De watergangen en bergingsvijvers in de deelgebieden Marslanden A, B, C, E en F hebben een vast streefpeil van –0,20 meter NAP. De bergingsvijvers worden door middel van vaarduikers met elkaar verbonden en lozen via een duiker, iets buiten het bestemmingsplangebied aan het eind van de Marsweg, op de hoofdwaterring van het waterbergingsstelsel van Zwolle-zuidwest naar het poldergemaal Markvoort-zuid aan de Wijheseweg. Dit gemaal loost het water op de Soestwetering. De bergingsvijvers in dit deel van het plangebied worden op één punt belast door een onderbemalingsinstallatie van het jeugdtenniscomplex dat ten noordwesten van de spoorlijn Zwolle-Meppel en de Marsweg ligt.

Ook in de deelgebieden Marslanden D alsmede in G ten zuidoosten en ten zuiden van de Nieuwe Wetering zijn bergingsvijvers aangebracht die qua grootte zijn afgestemd op het bergen van regenwater uit het gescheiden rioolstelsel in deze gebieden. Het deelgebied D loost via een duiker buiten het plangebied, vanaf en ten noorden van de spoorlijn naar Meppel langs de Heinoseweg in de Herfterwetering. Het gemaal Herfterwetering waarborgt een streefpeil in de zomer en winter van respectievelijk –0,30 en –0,60 meter NAP; het deelgebied G ten zuidoosten van de Nieuwe Wetering loost op een bergingsvijver die bemalen wordt door een gemaal aan de noordkant van de dijk Nieuwe Wetering en een vast streefpeil van –0,30 meter NAP waarborgt. Het gedeelte G ten zuiden van de Nieuwe Wetering loost eveneens op een bergingsvijver waar een gemaal aan de zuidkant van de Nieuwe Wetering een vast streefpeil van –0,25 meter NAP waarborgt.

2.2.2.4 Bebouwingsstructuur

Gebiedsbeschrijving

Marslanden is regionaal goed ontsloten door de ligging aan de Ceintuurbaan / Heinoseweg (N35) en de IJsselallee / Wijheseweg (N337). Het gebied bestaat uit een grote verscheidenheid aan bedrijvigheid, waarbij de nadruk ligt op kleinschalige en publieksgerichte bedrijven.

De ruimtelijke structuur wordt sterk bepaald door de inrichting van het openbare gebied en de groenstructuur, die gekoppeld is aan de ontsluitingsstructuur. Opvallend is de naar binnen gerichte ruimtelijke opzet van de diverse gebieden.

Bebouwing en ontsluitingsstructuur

Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een planmatige, functionele en geometrische opzet, die vooral wordt bepaald door de noodzakelijke infrastructuur en de milieuregelgeving. Het gebied heeft een heldere en daadkrachtige hoofdstructuur, die een goede basis vormt voor toekomstige ontwikkelingen. De buitenring van Zwolle en de interne ring van Marslanden zijn belangrijk voor de structuur. De Soestwetering en de Nieuwe Wetering spelen een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur van Marslanden. Ze maken onderdeel uit van het structuurgroen en vormen een buitengewone groene ader binnen het industriegebied. De aanwezigheid van deze groene ader maakt het terrein bijzonder en kan worden benut om het werkklimaat en de stedenbouwkundige structuur van het totale terrein te verbeteren.

Door duidelijke begrenzingen is Marslanden compact en herkenbaar. De ligging van Marslanden ten opzichte van het centrum van Zwolle, tussen de N337 en de N35 is een kwaliteit die voor het bestaan van het terrein en de bedrijven goede kansen biedt. Deze infrastructurele elementen vormen samen met de spoorlijn Zwolle / Meppel en in het zuiden de Sekdoornsedijk een duidelijke rand en begrenzing van het terrein. Daarmee vormt Marslanden een eigen eenheid in de stad die naar de omliggende wijken en het landschap een eenduidige begrenzing kent. Alleen deelgebied A valt hier buiten.



wegen-, water- groen- en bebouwingsstructuur van Marslanden

Bebouwingsstructuur

Doordat Marslanden in verschillende fasen is aangelegd en uitgegeven is een zeer gemengd bedrijventerrein ontstaan, waarbij ieder deelgebied een eigen karakter heeft. De eerste industriële activiteiten concentreerden zich op Marslanden A. De aanwezigheid van verschillende functies (woonboten aan de Weteringkade,

vrijtijdsvoorzieningen, industrie), extensief ruimtegebruik en de groene omgeving, maakt dit terrein aantrekkelijk. Anderzijds ontstaat hierdoor het gevaar dat een onoverzichtelijke structuur ontstaat.



impressie Marslanden A

Vooraf deelgebieden C en F kennen weinig structuur. Hier zijn veel verschillende soorten bedrijven gevestigd, variërend van detailhandel en bouwnijverheid tot autodemonstratiebedrijven in het meest zuidelijke deel van het terrein op F. De ruimtelijke structuur van deel C kenmerkt zich door smalle en doodlopende wegen, grote en kleine bedrijven en een onregelmatige verkaveling. De interne ruimtelijke structuur van deel F is redelijk. Het gebied kan worden opgedeeld in twee delen. Hierbij heeft het deel ten westen van de Marsweg een redelijke kwaliteit met een diversiteit aan kleine bedrijfjes, terwijl het deel ten oosten van de Marsweg en het meest zuidelijke deel van F bestaat uit een naar binnen gekeerd gebied met veel leegstand.



impressie Marslanden C



impressie Marslanden F

De ruimtelijke structuur van de delen B, E, D en G is helder. Toch is uit de inventarisatie naar voren gekomen dat gebruikers zich op het terrein moeilijk kunnen oriënteren. Enerzijds is er op Marslanden een verscheidenheid in ruimtelijke en functionele structuur tussen de deelgebieden, anderzijds zijn de deelgebieden in eerste instantie toch moeilijk van elkaar te onderscheiden. De al aanwezige interne ring op Marslanden biedt echter goede kansen voor duurzame versterking en verbetering van de oriëntatie.



impressie Marslanden B en E



impressie Marslanden D en G

De ligging ten opzichte van de infrastructuur dient vaak als uitgangspunt voor de opzet van de gebouwen. De context van de functies en de individuele gebouwen bepalen het gebruik van de openbare ruimte.

2.2.3 Functionele structuur

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie van achtereenvolgens de functies wonen, recreatieve voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en economische voorzieningen omschreven.

2.2.3.1 Wonen

Woningen

Binnen het plangebied zijn slechts 2 aaneengebouwde woningen gelegen. Deze bevinden zich aan de Kanaalweg 2 en 4.

Langs de Weteringkade liggen 13 woonschepen.

Bedrijfswoningen

In Marslanden zijn slechts 5 bedrijfswoningen aanwezig. Deze bevinden zich aan de Marsweg 51, de Morsestraat 1, de Amperestraat 23, de Simon Stevinweg 18 en de Graham Bellstraat 4.

2.2.3.2 Recreatieve voorzieningen

Door het gebied loopt een aantal belangrijke recreatieve fietsroutes, die de stad verbinden met het buitengebied. De belangrijkste zijn het Weteringpad, langs de Nieuwe Wetering, en de Sekdoornse dijk. Het Weteringpad kent een aantal aftakkingen die eveneens een belangrijke rol spelen in de verbinding stad - buitengebied. Van belang zijn dan ook de aantakkingen vanuit dit gebied op het recreatienetwerk in het buitengebied en het woongebied van Zwolle-zuid via Itersumallee, Oldeneelallee, Oude Mars, Aalvangersweg, Kanaalweg en Oudeweg, Zalnéweg, Almelsepad en Marsweg. Er is één specifiek wandelommetje aangelegd bij de Nieuweweteringskade en Baileystraat. Het gebied van Gerenvonder dient tevens als uitloopgebied. De modelbotenbouwvereniging 't Anker maakt gebruik van de waterberging bij de Benjamin Franklinstraat.

2.2.3.3 Maatschappelijke voorzieningen

In Marslanden zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

Penitentiaire inrichting

In Marslanden B bevindt zich aan de Huub van Doornestraat 15 de Penitentiaire Inrichting Overijssel.



Penitentiaire Inrichting Overijssel

Brandweerkazerne

In Marslanden E is aan de Marsweg 39 op de hoek met de Gerenweg de nieuwe brandweerkazerne van Zwolle gebouwd.



brandweerkazerne

Dierenasiel en dierenpension

In Marslanden F is aan de Graham Bellstraat 2 een dierenasiel met dierenpension en aan de Graham Bellstraat 4 de bijbehorende bedrijfswoning gevestigd.



dierenasiel met rechts de bedrijfswoning

Zendmast

In Marslanden G bevindt zich aan de Telfordstraat 1 de zendmast van radio en tv oost.



zendmast gezien vanaf de Hoevenbrug over de Nieuwe Wetering

2.2.3.4 Economische voorzieningen

Positionering van het bedrijventerrein Marslanden

Evenals het merendeel van de Nederlandse en Overijsselse bedrijventerreinen is Marslanden een gemengd bedrijventerrein. Ten opzichte van andere gemeenten in Overijssel scoort Zwolle zeer goed. Na Enschede met 538 ha heeft Zwolle met 517 ha het hoogst netto vloeroppervlak aan bedrijventerrein in Overijssel. De oppervlakte van Marslanden is 275 hectare bruto en 167 hectare netto. Naast Marslanden zijn er nog drie bedrijventerreinen in Zwolle, Voorst, De Vrolijkheid en Hessenpoort. Mede door nieuwe uitgifte op Marslanden en Hessenpoort is het aantal direct uitgeefbare hectares sinds 2002 sterk gestegen ten opzichte van voorgaande jaren.



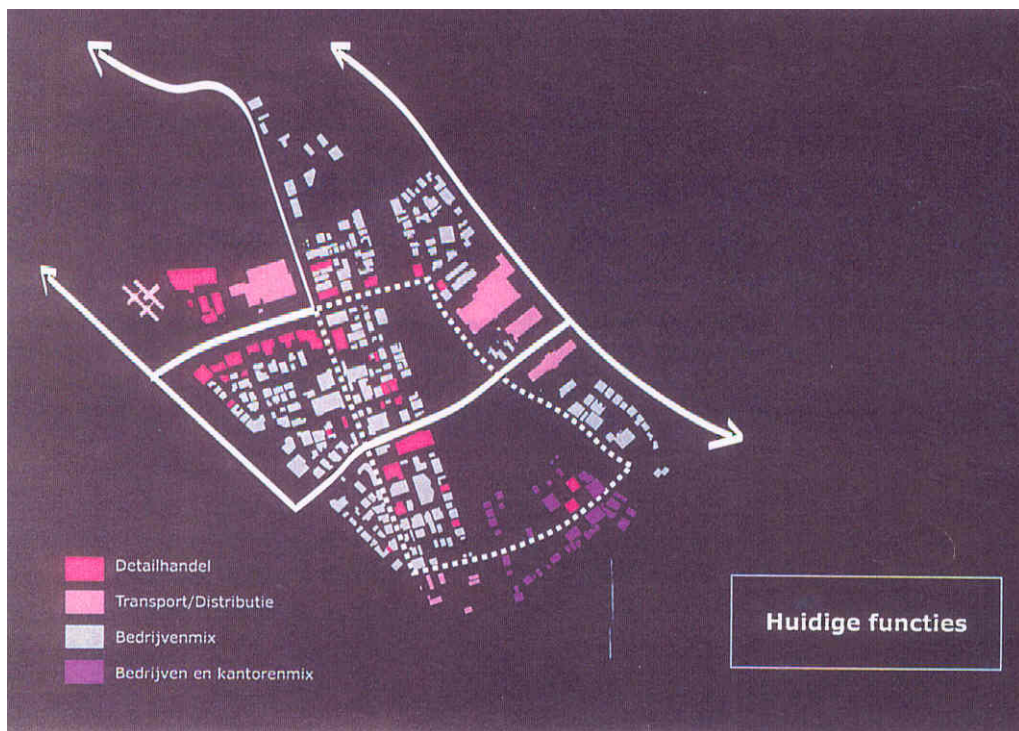
Gebiedsbeschrijving

Marslanden is opgedeeld in 7 deelgebieden A tot en met G.

Momenteel zijn er alleen nog kavels op Marslanden F uit te geven. In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw was Marslanden het enige bedrijventerrein waar nieuwe gronden werden uitgegeven. Volgens gegevens van de BIRO (werkgelegenheidsenquête provincie Overijssel) zijn in totaal circa 490 bedrijven gevestigd op Marslanden met ongeveer 12.000 werknemers in dienst.

Qua bedrijven op Marslanden zijn de branchegroepen reparatie en handel (44%), industrie (14%) en bouwnijverheid (12%) het meest vertegenwoordigd. De autohandel, autoreparatiebedrijven, groothandel en handelsbemiddeling zijn hoofdzakelijk gesitueerd op Marslanden E en F. Detailhandel is vooral gevestigd op Marslanden B, C en E en de bouwnijverheid bevindt zich voornamelijk op Marslanden C, E en F.

Transport en distributie bevinden zich voornamelijk op Marslanden B en D. In Marslanden G komt een menging van bedrijven met daarbij behorende onzelfstandige kantoorruimte ("kantorenmix") veel voor.



In Marslanden F bevindt zich aan de Oldeneelallee een verkooppunt van motorbrandstoffen met inbegrip van de verkoop van lpg.

Op Marslanden zijn beeldbepalende bedrijven als TNT, Ahold Distributiecentrum, Tuinland, Wecovi Trading en Uitgeverij en Drukkerij Waanders gevestigd.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Vaak wordt gedacht dat in een “ideale situatie” al het relevante beleid vastligt voor alle aspecten die in een bestemmingsplan worden geregeld. In zo’n situatie is ook iedere afweging van (tegenstrijdige) belangen te baseren op afgerond onderzoek en het vastgestelde beleid.

Het opstellen van een bestemmingsplan bestaat in deze situatie uit het projecteren van de “eindbeelden” aan het eind van de planperiode van tien jaar, waarbij het plan volledig wordt gebaseerd op vastgesteld beleid. De kans is echter groot dat hiermee uiteindelijk een te star plan ontstaat, dat in korte tijd achterhaald zal blijken te zijn.

Overigens zal de “ideale situatie” zich in de praktijk niet snel voordoen. Het is namelijk uitgesloten dat alle relevante beleidslijnen zijn vastgelegd op het moment dat een bestemmingsplan wordt opgesteld. Het ontwikkelen van beleid is, mede onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen, een continu proces.

Het bestemmingsplan hoeft zich echter niet te beperken tot het projecteren van “eindbeelden”. Door gebruik te maken van diverse planfiguren zoals een wijzigings- of uitwerkingbevoegdheid, ontheffingsbevoegdheden en de bevoegdheid om nadere eisen te stellen kan het bestemmingsplan een instrument zijn waarmee (maatschappelijke) ontwikkelingen worden begeleid of in de gewenste richting worden gestuurd.

Dit plan is gebaseerd op het beleid neergelegd in diverse vastgestelde beleidsuitspraken (zie bijlage “Overzicht beleidsnota’s”).

3.2 Ruimtelijk beleid

Rijksbeleid

Op rijksniveau is de Nota Ruimte het belangrijkste ruimtelijke beleidskader. In deze nota zijn de hoofdlijnen voor het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd. De Nota Ruimte bevat geen beleid dat direct doorwerkt naar de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau is het streekplan Overijssel 2000 + het belangrijkste ruimtelijke beleidskader. Het streekplan geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn aan voor Overijssel, zoals de provincie deze nastreeft. Met betrekking tot de ontwikkeling van steden en dorpen is het hoofduitgangspunt vastgelegd dat de positie van het stadsgewest Zwolle op het gebied van wonen, werken en voorzieningen versterkt moet worden. Dit uit zich met name in de verdere ontwikkeling van Stadshagen, bedrijventerrein Hessenpoort en de hoofdinfrastructuur (onder andere rijksweg A28 en Hanzelijn).

Mede gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan heeft het streekplan daarmee geen directe doorwerking op de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau zijn het structuurplan 2020, het "Masterplan + Duurzame versterking bedrijvenpark Marslanden" en de welstandsnota van belang voor het ruimtelijke beleid in het plangebied.

Structuurplan 2020

hoofdstuk 4.3.3 Bedrijventerreinen

Het structuurplan stelt in dit hoofdstuk dat "de belangrijkste opgave op korte termijn het vinden van ruimte voor kleinschalige bedrijven is. Dat kan door het realiseren van een nieuwe locatie, herstructurering van bestaande bedrijventerreinen of inbreiding in locaties in de stad. Input hiervoor is te halen uit de 'Nota Economisch Beleid 2005-2009', het 'Masterplan duurzame versterking Voorst', het 'Masterplan duurzame versterking Marslanden' en de 'Quick scan ruimte-intensivering op bestaande bedrijventerreinen'.

Het is wenselijk dat er behalve naar het aantal vierkante meters, ook gekeken wordt naar de kwaliteit en mate van duurzaamheid van de terreinen. Duurzaam houdt in dit verband in dat er onder meer wordt samengewerkt tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en overheden. Met als doel om het bedrijfseconomisch resultaat te verbeteren, de milieubelasting te verminderen, de ruimte efficiënt(er) te gebruiken en een aantrekkelijk en afwisselend werkmilieu te scheppen. De ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein is een continue proces: het is nooit af. Door technologische toepassingen en nieuwe inzichten is het terrein immers in de loop der tijd steeds duurzamer te maken. Intensief ruimtegebruik speelt hierbij een belangrijke rol. Dat komt echter niet vanzelf tot stand; daarvoor is per maatregel stimulering, sturing of verplichting noodzakelijk. Een belangrijke randvoorwaarde voor het gemeentelijk beleid is wel dat de maatregelen geaccepteerd moeten worden door de markt en bedrijfseconomisch haalbaar moet zijn."

Bedrijventerrein Marslanden, bestaand

Het structuurplan stelt in dit onderdeel van hoofdstuk 4.3.3 dat "het bedrijventerrein Marslanden in verschillende fasen is aangelegd en uitgegeven. Vanaf 1960 is het terrein gegroeid tot circa 275 hectare. Op de Marslanden zijn ongeveer 350 bedrijven gevestigd met circa 12.000 werknemers in dienst. Het bedrijventerrein kent (met uitzondering van deel G) een mix aan grote en kleine bedrijven. Daarnaast is een deel van het terrein (B) ingericht als locatie voor perifere detailhandel. Beeldbepalende bedrijven als TNT, Ahold Distributiecentrum, Tuinland, Wecovi Trading en Waanders zijn gevestigd op Marslanden. Marslanden G is het laatst in ontwikkeling genomen. Eind 2006" was er "nog 6 hectare ruimte beschikbaar voor bedrijven kleiner dan 1 hectare. Ook op de Marslanden is intensiever gebruik van grond mogelijk. Met name Marslanden A is hiervoor geschikt. Dit gebied met een omvang van 12,1 hectare wordt nadrukkelijk genoemd in het samen met de ondernemers opgestelde 'Masterplan +'. Het terrein is

grotendeels in bezit van Essent (nu Enexis). Verder is er nog onbenutte restructuurte (1,3 hectare) op Marslanden te vinden. Ook deze is in privaat bezit.”

hoofdstuk 4.3.5 Samenvatting

In dit hoofdstuk wordt gesteld dat “er bedrijventerreinen zijn aangewezen, bedoeld voor kleinschalige en grootschalige regionale bedrijvigheid. De opgave voor het realiseren van 60 hectare kleinschalige bedrijvigheid wordt enerzijds gevonden door uitbreiding op Hessenpoort en anderzijds door inbreiding. Inbreiding kan door herstructurering en ruimte-intensivering op bestaande bedrijventerreinen, maar ook door het invoegen van bedrijvigheid in de programma’s voor de centrumstedelijke gebieden zoals de Spoorzone en Voorsterpoort Oost.”

Masterplan + Duurzame versterking bedrijvenpark Marslanden

Beschrijving

De Ondernemersclub Marslanden, gemeente Zwolle, Kamer van Koophandel regio Zwolle, provincie Overijssel en Ontwikkelingsmaatschappij Oost Nederland hebben begin 2000 gezamenlijk het initiatief genomen om een project op te zetten gericht op een duurzame versterking van het bestaande bedrijventerrein Marslanden. Aanleiding voor het project is de wens van de betrokken partijen om de kwaliteit op het bedrijventerrein duurzaam te verbeteren en te behouden. Eind 2000 is een startnotitie opgesteld waarin een kwalitatieve en kwantitatieve beschrijving is gegeven van het bedrijvenpark. Op basis van deze beschrijvingen is een overzicht gegeven van de potentiële kansgebieden voor een duurzame versterking. Deze startnotitie is verder uitgewerkt tot een Masterplan, waarin een aantal prioritaire deelprojecten zijn gedefinieerd. Deze deelprojecten zijn:

- ruimtelijk economische structuurvisie;
- visie op beheer;
- vervoersmanagement;
- besparingsonderzoek;
- herstructurering omgevingen Marconistraat en Voltastraat.

In het masterplan wordt de ontwikkelingsrichting geschetst die moet leiden tot een integrale en duurzame vernieuwing van het bedrijventerrein. Het is een Masterplan +. Het geeft de hoofdkoers voor de toekomst aan en stippelt bovendien een strategie uit om deze hoofdkoers verder uit te werken en te realiseren.

Het masterplan is op 10 januari 2005 vastgesteld door de gemeenteraad.

Hoofdstuk 4. 6 samenvattend ruimtelijk eindbeeld

“De beelden en beschrijvingen van het gewenste toekomstbeeld, die in het Masterplan zijn weergegeven, zijn samen te voegen tot één gewenst eindbeeld, de ruimtelijke visie. Deze visie is een wensbeeld dat nader moet worden uitgewerkt op detailniveau.

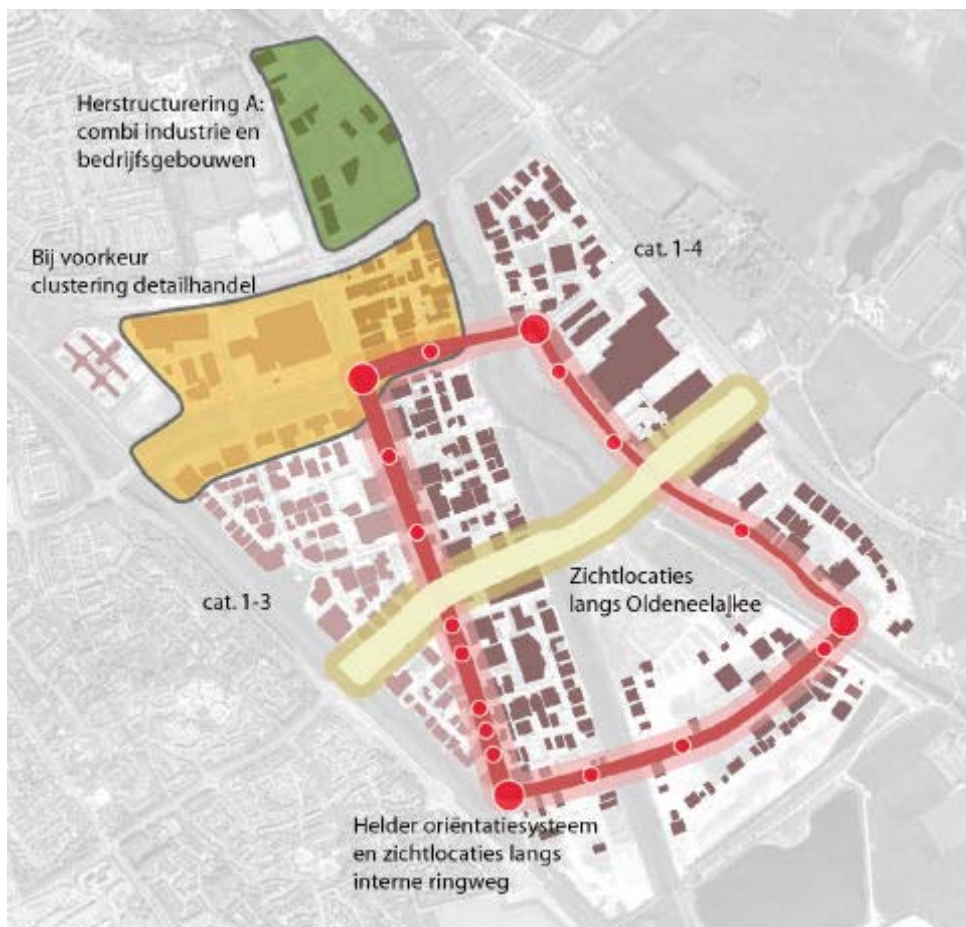
Om het bedrijvenpark duurzaam te versterken wordt de interne ring versterkt. Door het versterken van de interne ring, wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het gehele terrein. Ook wordt de oriëntatie hierdoor sterk verbeterd. Om de oriëntatie nog meer te verbeteren, wordt de openbare ruimte langs de interne ring zoveel mogelijk uniform

uitgevoerd en worden borden langs de hoofd- en secundaire wegen op het terrein geplaatst, waarop de deelgebieden en de bedrijven staan weergegeven.”

“Qua milieuzonering wordt bedrijvenpark Marslanden ingedeeld in twee delen. Het deel ten westen van de Marsweg wordt bestemd voor categorie 1, 2 en 3 bedrijven en het deel ten oosten van de Marsweg voor categorie 1, 2, 3 en 4 bedrijven (waarbij het zuidelijkste deel van F bestemd blijft voor categorie 4 bedrijven zoals autosloperijen en eventueel autogerelateerde detailhandel). De uitwerking vindt plaats in het nieuwe bestemmingsplan.

Voor het noordelijke deel van Marslanden (Marslanden A) wordt een transformatie nagestreefd die uiteindelijk moet leiden tot een hoogwaardigere invulling van dit terrein. Hiervoor is een herstructureringsoperatie nodig die vestiginglocaties oplevert voor relatief kleinschalige, hoogwaardige bedrijven (categorie 1 en 2).”

“Op Marslanden B en C kan vanwege de aanwezigheid van veel detailhandelsactiviteiten een verdere clustering worden nagestreefd. Ook zijn combinaties van groot- en detailhandel mogelijk. Een nadere uitwerking vindt plaats in het kader van het nieuwe bestemmingsplan.



Tenslotte moet in het kader van optimale benutting van de (milieu)ruimte worden gestreefd naar een herijking van de geluidruimte en de aanwezige geluidrechten. Uitgangspunt hierbij is dat de aanwezige bedrijven niet worden belemmerd in hun huidige functioneren. De onbenutte “ruimte” kan worden gebruikt voor bedrijven die willen uitbreiden of voor nieuwkomers.”

Hoofdstuk 6.1 Vervolgtraject Masterplan: herziening bestemmingsplan

“Om de vernieuwde ruimtelijke uitgangspunten voor de inrichting van het bedrijvenpark planologisch-juridisch vast te leggen wordt een procedure opgestart voor herziening van de bestemmingsplannen in Marslanden. Deze procedure biedt de mogelijkheid om het gehele bedrijventerrein in één integraal bestemmingsplan op te nemen. In combinatie met het bestemmingsplan wordt een nieuwe geluidcontour vastgesteld.”

Welstandsnota

Deze nota is op 7 juni 2004 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het doel van de Welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de stad. De nota kent twee belangrijke gebruikers. Voor de overheid biedt de nota een toetsingskader voor ingediende bouwinitiatieven. Voor de burger biedt de welstandsnota vooraf het kader en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van nieuwe bouwinitiatieven.

De welstandstoets wordt uitgevoerd op basis van relatieve criteria. Eigen aan het gebruik van “relatieve” criteria is dat zij niet uitkomen op één resultaat, maar dat zij meerdere uitkomsten mogelijk maken. Relatieve criteria vragen dus om nadere oordeelsvorming, bijvoorbeeld de bepaling dat kleurgebruik van een bijgebouw hetzelfde karakter moet hebben als dat van het hoofdgebouw. Om een goede kwaliteit van de ontwerpresultaten te bevorderen, kunnen er aanvullende richtlijnen worden geformuleerd.

Het bestemmingsplan is altijd kaderstellend voor de welstandstoetsing. Wat in het bestemmingsplan is toegelaten of is voorgeschreven aan bouwhoogte, bouwvolume, functie enzovoorts, kan door het welstandsbeleid niet worden ingeperkt. Soms gaan bestemmingsplannen verder en worden ook regels gegeven voor bijvoorbeeld plaatsing in de rooilijn of voor kappen. Dan is er sprake van enige overlap met welstand.

Door het relatieve karakter van de welstandscriteria ontstaat er geen strijdigheid met eventuele bestemmingsplaneisen. Bij de herziening van bestemmingsplannen, zoals dit plan voor Marslanden, is de aansluiting met de welstandsnota een aandachtspunt.

Het plangebied van Marslanden is grotendeels voltooid. Bouwaanvragen moeten zich voegen naar de bestaande context. Voor de toetsing hiervan volstaat regulier, gebiedsgericht, welstandsbeleid.

3.3 Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Archeologiewet. Gebieden die volgens de archeologische waarderingskaart een vondstkans hebben van 50% of meer (zie hiervoor paragraaf 2.2.1) hebben de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied gekregen. Voor bepaalde ingrepen in de bodem (zie hiervoor § 6.3, artikel 19) dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Aan een reguliere bouwvergunning kunnen in dit verband regels worden verbonden.

3.4 Verkeersbeleid

Provinciaal verkeers- en vervoersplan (PVVP)

Als uitgangspunt voor het provinciale verkeers- en vervoersbeleid dient het rijksbeleid zoals opgenomen in de nota Mobiliteit. Daarbij heeft de provincie Overijssel het verkeers- en vervoersbeleid vastgesteld in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) met als doelstelling voor verkeer en vervoer:

Het werken aan een optimaal verkeers- en vervoerssysteem, dat onder veilige omstandigheden voor personen en goederen een betrouwbaar bereikbaarheidsniveau biedt voor de verschillende functies in het gebied, waarbij prioriteit wordt gegeven aan de bereikbaarheid van economische centra in stedelijke netwerken.

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP)

Het Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks- en provinciaal beleid en is verwoord in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (februari 2001). Het plan stelt dat de toenemende groei van de stad en de bijbehorende groei van het autoverkeer in goede banen geleid moet worden en dat daarvoor forse inspanningen nodig zijn die meer vragen dan het oplossen van verkeerskundige problemen. De onderstaande centrale doelstelling is geformuleerd:

Het bevorderen van een goede en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor sociaal-economische activiteiten, waarbij alle vormen van verkeershinder zo veel mogelijk beperkt worden.

Masterplan + hoofdstuk 4.1 Interne structuur: de interne ringweg

Het masterplan verstaat onder de interne ringweg het tracé bestaande uit de Marsweg, Braunstraat, Paxtonstraat, Nipkowstraat, en Geerenweg.

“Voor het terrein wordt gestreefd naar het verbeteren, herkenbaar maken en markeren van de interne ring. Deze ringweg heeft de functie van een centrale interne ontsluitingsweg. Het vormt de ruggegraat en een duidelijk herkenbaar gezicht voor Marslanden. Daarnaast verbetert de ring de bereikbaarheid van Marslanden G.

Om de interne ringweg te versterken moet worden gestreefd naar een eenduidig profiel van de ring. De Marsweg op deel E dient hierbij als streefbeeld. Het profiel van de interne ring moet bestaan uit gelijke verharding, één type verlichtingsmast en een eenduidige groenstructuur. In verband met de verkeersveiligheid bij voorkeur aparte

stroken hanteren voor langzaam verkeer en geen parkeren toestaan langs de interne ring. Het toepassen van bomen en hagen (onder andere langs de ringweg en als scheiding tussen openbaar en privaat terrein) en het gebruiken van uniforme bebording moet een eenduidig profiel opleveren. Langs de interne ring kan op termijn worden gestreefd naar directe ontsluiting van bedrijven, met uitzondering van deelgebieden C en D, aangezien de Geerenweg een belangrijke functie heeft voor het doorgaande verkeer vanuit onder andere de binnenstad richting Ringweg Zwolle.



interne ring Masterplan +

Om dit streefbeeld te realiseren is een aantal ingrepen noodzakelijk. Op termijn wordt de verharding en het profiel (aanbrengen fietsstroken) van de Marsweg op deelgebied F aangepast om meer eenheid in de gehele interne ringweg te creëren. Op Marslanden G wordt de Paxtonstraat iets verbreed waarbij fietsstroken worden aangebracht. De Nipkowstraat zal worden uitgebreid met een vrijliggend fietspad in de aanwezige brede groenstrook. Daarnaast moet worden onderzocht of er mogelijkheden zijn om de Geerenweg te herschikken waardoor ruimte ontstaat voor een extra ontsluiting van deelgebied C en een andere (veiligere) toegang van deelgebied D via Curieweg / Pascalweg. Hierbij kan de toegang van deel D worden versterkt door markante

bebouwing toe te staan.

Ten slotte draagt de inrichting van de openbare ruimte langs de interne ring van Marslanden en langs de secundaire ringen van de deelgebieden bij aan een betere oriëntatie op en herkenbaarheid van het bedrijvenpark. Door uniformiteit in straatverlichting en groenzones wordt bijvoorbeeld de interne ring onderscheiden van de deelgebieden en van de Ringweg Zwolle.”

impressie toekomstige interne ring:



Paxtonstraat op G



Marsweg op F

Vanaf 2006 is met de uitvoering van deze aanbevelingen begonnen. De Marsweg in Marslanden F is daarbij reeds aangepast (zie § 2.2.2.1 Verkeersstructuur).

Masterplan + hoofdstuk 4.2 Oriëntatie en herkenbaarheid

“In de ruimtelijke visie wordt gestreefd naar een helder oriëntatiesysteem zodat het vinden van deelgebieden én bedrijven wordt verbeterd. Het is hierbij van belang om eenheid in het oriëntatiesysteem aan te brengen: een ‘familie’ van oriëntatie-elementen. Daarnaast is het belangrijk dat de informatie op een makkelijke en duidelijke manier wordt weergegeven. Het informatieniveau en de leesbaarheid moeten dan ook worden aangepast aan de snelheid die is toegestaan op de wegen waarlangs de oriëntatie-elementen worden geplaatst. Om de verschillende deelgebieden goed te kunnen vinden moeten de borden gemakkelijk leesbaar en herkenbaar zijn vanaf grotere afstand vanwege de relatief hoge snelheid.

Langs de doorgaande wegen op Marslanden en langs de interne ring worden grote gekleurde borden geplaatst met de letter van het deelgebied waar men zich langs of door begeeft. Deze borden worden bij voorkeur bij afslagen naar of ingang van de betreffende deelgebieden geplaatst. Om de vindbaarheid van de bedrijven te verbeteren is meer gedetailleerde informatie op de borden noodzakelijk. Omdat veel bedrijven binnen de deelgebieden aan een secundaire ring liggen, kan deze worden benut voor extra bebording. De borden worden in de zelfde stijl uitgevoerd als de bebording voor de deelgebieden langs de interne ring met detailinformatie over de in het deelgebied gevestigde bedrijven.”

In 2008 is met de uitvoering van deze aanbevelingen begonnen (zie § 2.2.2.1 Verkeersstructuur).

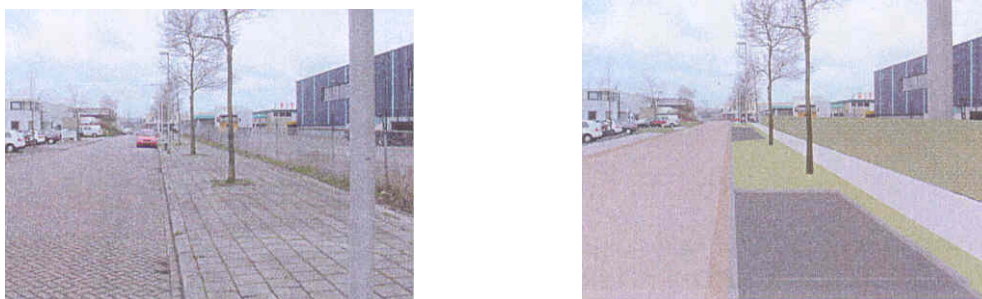


A: bebording op markante punten; B: bebording langs de interne ring bij de ingang van deelgebieden; C: bebording bij de deelgebieden.

Masterplan + hoofdstuk 4.4 Parkeren

“In de visie wordt gestreefd naar een oplossing voor het parkeerprobleem om bedrijvenpark Marslanden aantrekkelijk en beter bereikbaar te maken.

Voor de lange termijn moet het parkeerprobleem intern op Marslanden worden opgelost. Door herinrichting van de openbare ruimte kan parkeerruimte worden gecreëerd binnen de bestaande structuur van Marslanden. Op diverse plaatsen is een zeer brede (groen)strook met voetgangerszone langs de wegen aanwezig. Een oplossing voor het parkeren kan worden gezocht in de herstructurering van de publieke ruimte door in de aanwezige groen-/ voetgangerszones parkeerruimte te creëren.



oplossing parkeren auto's publiek terrein

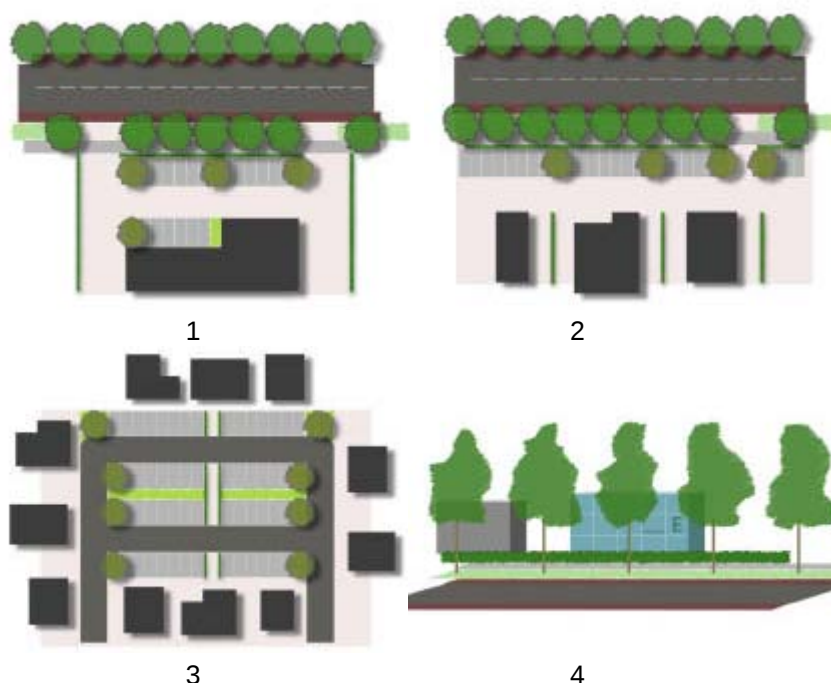
In de visie gaat op korte termijn allereerst de aandacht uit naar een eenduidige, aantrekkelijke en goed bereikbare interne ring. Momenteel wordt langs de interne ring vooral ter hoogte van de Marsweg op F en de Nipkowstraat en Paxtonstraat op G nog veel geparkeerd. Dit heeft congestie en rommelige situaties tot gevolg. Om de ring te versterken en de directe problemen door het parkeren langs de doorgaande wegen op te lossen wordt een parkeerverbod ingesteld langs de gehele interne ring. Hierdoor

wordt het parkeerprobleem in de aansluitende deelgebieden in eerste instantie nog groter.

De oplossing voor het parkeren in de deelgebieden moet vooral worden gezocht in de publieke ruimte. Door parkeerhavens te realiseren in de brede (goen)stroken die al aanwezig zijn, kunnen op korte termijn de effecten van het parkeerverbod op de interne ring en de allergrootste problemen in de deelgebieden worden tegengegaan.

Daarnaast kan een oplossing worden gezocht in herstructurering van de private terreinen. Voor de reorganisatie van het parkeren op private terreinen is een viertal oplossingsrichtingen mogelijk:

1. Verbeteren en herinrichten van het parkeren op eigen terrein.
2. Gezamenlijk parkeren voor twee of meerdere bedrijven.
3. Clusteren van parkeren meerdere bedrijven.
4. Clusteren van parkeren door middel van een parkeergarage.



Ten aanzien van bovengenoemde oplossingsrichtingen zal in een vervolgtraject moeten worden onderzocht welke oplossingen haalbaar zijn."

Vanaf 2006 is met de uitvoering van deze aanbevelingen begonnen (zie § 2.2.2.1 Verkeersstructuur).

3.5 Groenbeleid

Groenbeleidsplan en Structuurplan 2020

Het Groenbeleidsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1998, geeft aan dat de hoofdgroenstructuur stevig genoeg moet zijn om duurzaam in stand te worden

gehouden. Het groen zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en duidelijk herkenbaar zijn in de stad. Het netwerk van groene dragers in het Structuurplan 2020 is grotendeels afgeleid van het Groenbeleidsplan en aangevuld met nieuw Structuurgroen dat voor de periode tot 2020 op het programma staat. Buurtgroen staat niet zelfstandig op de plankaart van het structuurplan. Wel vormt het een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke opzet en inrichting van woon- en werkmilieus (zie kaart 7 Groenstructuur voor Structuurgroen en Buurtgroen).

Bomenverordening

Voor de bomen geldt de Bomenverordening (2005). Voor het vellen van een boom met een omtrek groter dan 30 cm, die staat op een perceel van 400 m² en groter, is een (kap)vergunning nodig. Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van een houtopstand ten gevolge kunnen hebben. Een ernstige beschadiging kan bijvoorbeeld optreden wanneer de wortels aangetast worden. Daarbij geldt als vuistregel dat de ruimte die bovengronds wordt ingenomen door de kroon, ondergronds wordt ingenomen door het wortelgestel. Daarom is het niet alleen ongewenst dat er gebouwd wordt binnen de projectie van de kroon op de grond, maar ook dat daar bijvoorbeeld verharding wordt aangebracht, wordt afgegraven of opgehoogd. Bomen die, vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan geregistreerd als bijzondere boom. Voor deze bomen geldt dat ze in principe niet gekapt mogen worden, tenzij daarvoor een uitzonderlijke reden is. Voor een kapvergunning is een aparte, zwaardere procedure vereist.

Aan de vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder aanwijzingen voor herplant.

Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom. Wanneer bij functiewijziging er absoluut geen mogelijkheden zijn voor (voldoende) herplant, moet er financiële compensatie plaatsvinden. De waarde van de bomen wordt daarbij bepaald volgens de actuele methode van de Nederlandse Vereniging van Beëdigde Taxateurs van Bomen. Dit geld wordt gebruikt om in de stad bomen kwantitatief of kwalitatief te verbeteren.

Bij functiewijziging van een gebied dient in het vroegste stadium geïnventariseerd te worden welke bomen- en groenstructuur gehandhaafd dient te blijven en of er bijzondere bomen staan. Alleen op basis van een goede doorwrochte groeninventarisatie en een verantwoorde afweging kan een kapvergunning worden aangevraagd en worden verleend. Er kan van compensatie worden afgeweken als daar vanuit de groenfunctie redenen voor aan te voeren zijn, namelijk omdat de resterende boombeplanting door de kap meer ruimte krijgt om zich tot volwassen boom te kunnen ontwikkelen of omdat de herplant niet gewenst is vanwege natuurwetenschappelijk belang, cultuurhistorische aspecten van het groen, landschappelijke kwaliteiten en / of recreatief gebruik.

3.6 Waterbeleid

De ontwikkeling en de inrichting van nieuwe ruimtelijke plannen wordt voor het aspect bodem en water in belangrijke mate bepaald door de 4^e Nota waterhuishouding (NW4

1998) alsmede de in het kader van het Waterbeleid 21^e eeuw opgestelde Stroomgebiedsvisie Vecht-Zwarte Water. Worden in de laatstgenoemde visie het beleid en de consequenties daarvan geregeld voor het bouwen in zogeheten risicogebieden van het regionale watersysteem, in de eerst genoemde Nota blijft de aandacht op waterkwaliteit en veerkracht van het watersysteem de richting voor nieuwe ontwikkelingen geven.

Het bestemmingsplan Marslanden regelt geen nieuwe ruimtelijke inrichting maar is een vernieuwing van de geldende bestemmingsplannen. Dit gebied is als bestaand stedelijk gebied opgenomen in het Streekplan Overijssel 2000 +.

Op basis van de in de 4^e Nota waterhuishouding via het Waterbeleid 21^e eeuw gekozen doelstellingen wordt er voor gekozen bestaande gemengde rioolstelsels te verbeteren. Primair is de doelstelling (regen)water vast te houden. De Beleidsbrief herijking regenwaterbeleid van 21 juni 2004 als uitwerking van de Rijksvisie Waterketen van april 2003, de 3^e Nota Waterhuishouding NW3 1989, de Nota Rioleringsbeleid waterschap Groot Salland van juni 1998 en het Gemeentelijk rioleringsplan Zwolle (GRP) 2006-2010 geven mede richting aan de doelstelling om regenwater vast te houden, te bergen en in laatste instantie af te voeren naar oppervlaktewater.

Bij gebleken geschiktheid van de bodem en wegcunetten zal bij planmatige vernieuwing van het overigens zeer beperkte gemengde rioolstelsel in Marslanden A het op de wegen en daken van bouwwerken vallende regenwater via infiltratievoorzieningen in de bodem wordt gebracht. Dit principe zal ook bij uitbreiding en/of nieuwbouw van bouwwerken in het overige bestemmingsplangebied uitgangspunt zijn. De grondwaterreserve wordt hiermede vergroot en de afvoer naar oppervlaktewater vertraagd. Als afvoer in de bodem niet meer mogelijk is zal in principe afvoer naar oppervlaktewater plaatsvinden.

Door verbeteringsmaatregelen te treffen aan het gemengde rioolstelsel in Marslanden A en de gescheiden rioolstelsels in Marslanden C t/m G, net als reeds bij B aanwezig, tot een verbeterd gescheiden stelsel om te bouwen zal de emissie via de rioolwateroverstort en/of rechtstreekse regenwaterlozing via het gescheiden stelsel op de stedelijke vijvers en watergangen verminderen. Deze maatregelen zullen in het kader van het Gemeentelijke Riolerings Plan (GRP) 2006-2010 ontworpen en in de komende bestemmingsplanperiode gerealiseerd worden.

Hierdoor wordt niet alleen voldaan aan de doelstelling van de 3^e Nota waterhuishouding maar levert deze maatregel ook een bijdrage aan een duurzaam stedelijk waterbeheer in de vijvers en bermsloten.

3.7 Detailhandelsbeleid

De Kadernota Detailhandel Zwolle geeft een beeld van het detailhandelsbeleid voor de periode tot 2013. Deze nota is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 2003. Met betrekking tot de detailhandel in Marslanden is aangegeven dat gezocht moet worden naar uitbreidingsmogelijkheden voor de daar te vestigen nieuwe detailhandelsbedrijven en de noodzaak om criteria op te stellen voor de aanpassing van detailhandelsmogelijkheden bij productie- en groothandelsbedrijven.

In het Masterplan + is aangegeven dat uitbreiding van het detailhandelsaanbod geconcentreerd moet worden aansluitend aan het bestaande aanbod aan de Ittersumallee en de Marsweg.

Hernieuwd inzicht resulteert in het mogelijk maken van extra perifere detailhandel door verdichting op locaties die in de geldende bestemmingsplannen reeds bestemd zijn voor perifere detailhandel.

De op Marslanden toegestane perifere detailhandel blijft beperkt tot de branches: bouwmarkt, keukens, tapijt en tuincentrum. Voor meubelen of beddenzaken blijft de woonboulevard in Voorsterpoort gereserveerd.

3.8 Horecabeleid

In Zwolle is uitsluitend voor de binnenstad horecabeleid vastgesteld. Dit beleid is verwerkt in het bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht". Dit betekent dat voor Marslanden geen specifiek horecabeleid is vastgesteld.

Voor coffeeshops geldt een gedoogbeleid. Dit gaat, onder andere, uit van de handhaving van maximaal 5 te gedogen coffeeshops.

3.9 Prostitutiebeleid

Het Zwolse prostitutiebeleid gaat uit van een maximaal stelsel. Het maximum aantal seksinrichtingen is daarbij gesteld op 10 (inclusief escortbedrijven). Deze mogen zich alleen bevinden in het zogenaamde vestigingsgebied. Dit gebied bestaat uit het gebied binnen de stadsgrachten, enige uitvalswegen (Willemskade, Harm Smeengekade, Pannekoekendijk, Schuttevaerkade, Zamenhofsingel, Diezerkade, Thomas à Kempisstraat tot de hoek Vechtstraat, Groot Wezenland, Assendorperstraat tot Molenweg), alsmede het gebied buiten de bebouwde kom.

3.10 Milieubeleid

Op 6 december 2005 heeft de gemeenteraad een milieuvisie vastgesteld, waarin per beleidsthema ambities, doelstellingen en activiteiten zijn opgenomen. In navolging daarop heeft het college ingestemd met de methodiek voor gebiedsgericht werken aan het milieu. Verder is in ontwikkeling een Visie op de Ondergrond, waarin een visie wordt gegeven op de bijdrage die de ondergrond kan leveren aan de duurzame ontwikkeling van Zwolle.

In feite is het milieubeleid van Zwolle opgebouwd uit 3 centrale pijlers:

1. Gebiedsgericht milieubeleid, voortvloeiend uit de Milieuvisie met de missie: Milieu als bouwsteen voor leefbaarheid voor nu en later;
2. Watervisie, met de missie: Droge voeten, goede waterkwaliteit, water als ruimtelijke kwaliteit benutten;
3. Visie op de ondergrond, met de missie: Duurzaam gebruik van de ondergrond.

4 Beperkingen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op aspecten die beperkingen met zich meebrengen bij het toekennen van bestemmingen. Het betreft zowel de diverse milieuaspecten als de ligging van kabels, leidingen en straalpaden.

4.2 Milieu

4.2.1 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van wegverkeer, spoorwegen en industrie. Aan deze aspecten wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

In de Wgh wordt het begrip “geluidszone” gehanteerd. Met een geluidszone wordt het aandachtsgebied afgebakend langs de weg, het spoor of om een industrieterrein, waarbinnen de regels van de Wgh van kracht zijn. Het akoestisch onderzoek richt zich altijd op woningen en “andere geluidgevoelige bestemmingen”, zoals scholen en medische voorzieningen, die binnen de geluidszone zijn gesitueerd.

Op kaart 8 zijn de zones voor spoorweglawaai en industrielawaai weergegeven.

Wegverkeerslawaai

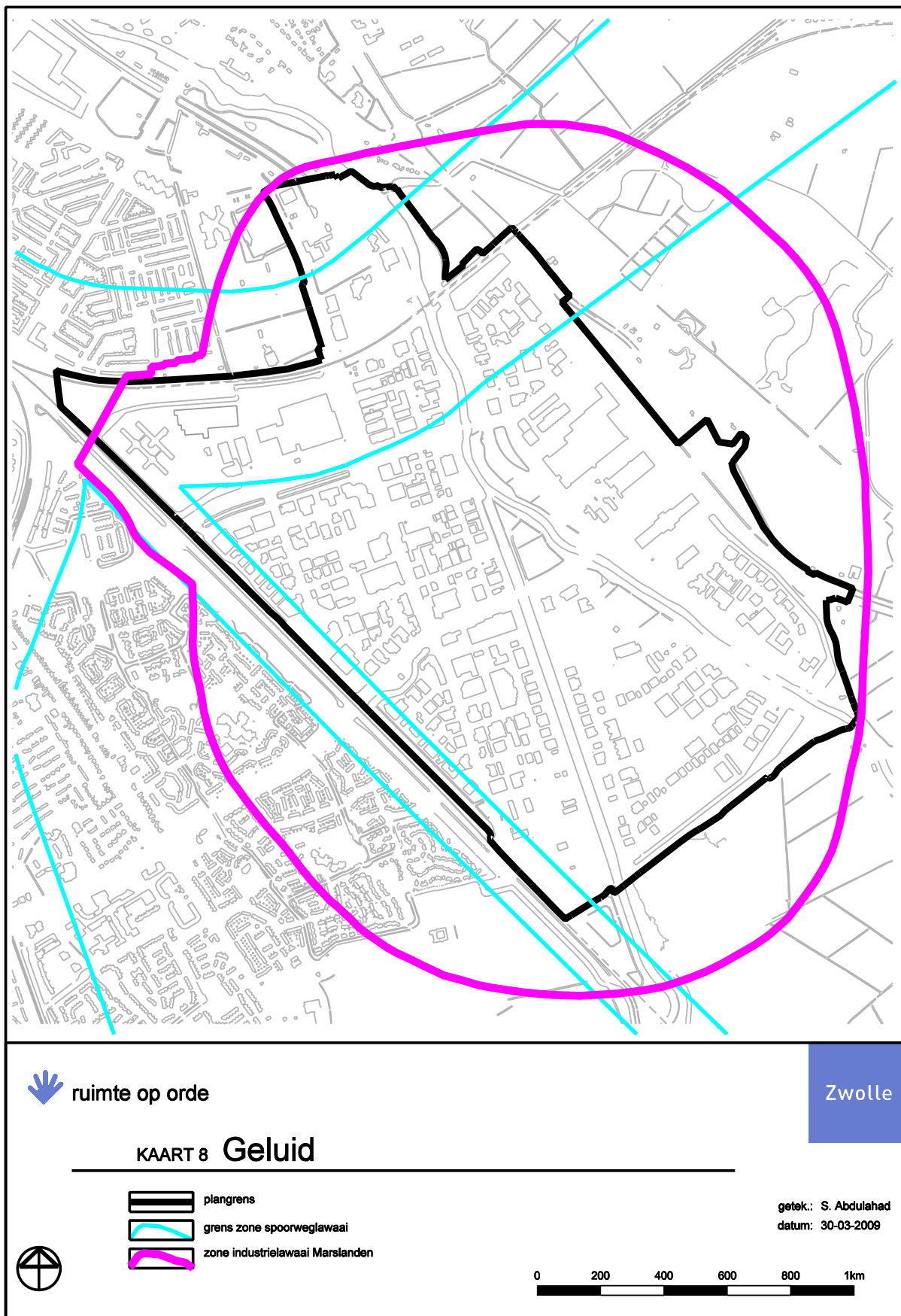
In gevolge de Wet geluidhinder geldt langs wegen een aandachtszone ten aanzien van wegverkeerslawaai, tenzij het woonerven of 30 km gebieden betreft. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de situatie binnenstedelijk dan wel buitenstedelijk gebied, zodat buiten deze zones in principe geen geluidsniveaus voorkomen van meer dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde. Binnen de zones gelden de regels van de Wet geluidhinder met betrekking tot het grondgebruik. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige functies is noodzakelijk. Bedrijven en kantoren (behoudens het binnenniveau) zijn geen geluidgevoelige functies.

Langs het bedrijventerrein lopen de Ceintuurbaan en de IJsselallee, waarvoor een aandachtszone van 350 meter aan beide zijden van de weg geldt, en de Wijheseweg en Heinoseweg, waarvoor een aandachtszone van 200 meter aan beide zijden van de weg geldt. Voor de Marsweg, de Ittersumallee, de Gerenweg en de Oldeneelallee is deze zone aan beide zijden van de weg 350 meter. De overige wegen in het gebied hebben een zone van 200 meter. Omdat het een bedrijventerrein betreft, komen er geen 30 km gebieden zonder zone voor.

Het plangebied betreft een gezoneerd industrieterrein. Binnen het bedrijventerrein zijn, met uitzondering van enkele dienstwoningen, geen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen.

Datum
Titel

11 januari 2010
Toelichting bestemmingsplan Marslanden



Een aantal dienstwoningen is geïsoleerd vanwege wegverkeerslawaai. Op het bedrijventerrein worden geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies toegelaten.

Aan de zuidoostrand van het bedrijventerrein aan de Kanaalweg bevinden zich binnen het plangebied nog 2 bestaande woningen. De bestaande penitentiaire inrichting aan de Huub van Doornestraat is geen geluidsgevoelige functie in de zin van de Wet en het Besluit geluidhinder.

Het bestemmingsplan voorziet ook buiten het bedrijventerrein niet in de bouw van nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen.

Spoorweglawaai

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de spoorweg Zwolle-Almelo en aan de noordzijde door de spoorweg Zwolle-Meppel. Hiervoor geldt een aandachtszone aan beide zijden van de spoorbaan van respectievelijk 100 en 700 meter, waarbinnen akoestisch onderzoek nodig is (zie kaart 8). Buiten deze zones mogen in principe geen geluidsniveaus voorkomen van meer dan 55 dB spoorweglawaai, de voorkeursgrenswaarde voor woningen of 53 dB, de voorkeursgrenswaarde voor andere geluidsgevoelige functies.

Er zijn ook hier geen nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies voorzien. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Industrielawaai

Op het bedrijventerrein is de vestiging van bedrijven, die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken, niet uitgesloten. Daarom dient het bedrijventerrein te zijn gezoned in het kader van de Wet geluidhinder. Daartoe hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel op 22 januari 1991 een geluidszone vastgesteld, welke op 21 maart 1991 is goedgekeurd door de Kroon (zie kaart).

Deze zone is vastgesteld op basis van de verleende vergunningen. Binnen de 55 dB(A) contour lagen ca. 100 woningen, zodat een saneringsonderzoek moest worden opgestart. Omdat de actuele geluidsbelasting bij alle woningen lager lag dan 55 dB(A) was het doel van het saneringsonderzoek om te bezien hoe de vigerende vergunningen van de bedrijven meer in overeenstemming konden worden gebracht met hun feitelijke geluidsproductie. In het saneringsonderzoek is eveneens onderzocht of de zone diende te worden aangepast ten gevolge van de uitbreiding van het bedrijventerrein met Marslanden G.

Bij de inrichting van Marslanden G is door 'inwaartse' zonering (ook wel 'interne' zonering genaamd) gestreefd naar een zo groot mogelijke beperking van de hinder buiten het bedrijventerrein. Geluidarme bedrijfsactiviteiten zijn gesitueerd aan de buitenkant van het bedrijventerrein (bufferwerking), terwijl de meer centraal gelegen kavels zijn gereserveerd voor bedrijfsactiviteiten, die meer geluid produceren. Het bedrijventerrein is op diverse plaatsen omzoomd door groen- en waterpartijen die ook een afstandswerking met zich mee brengen.

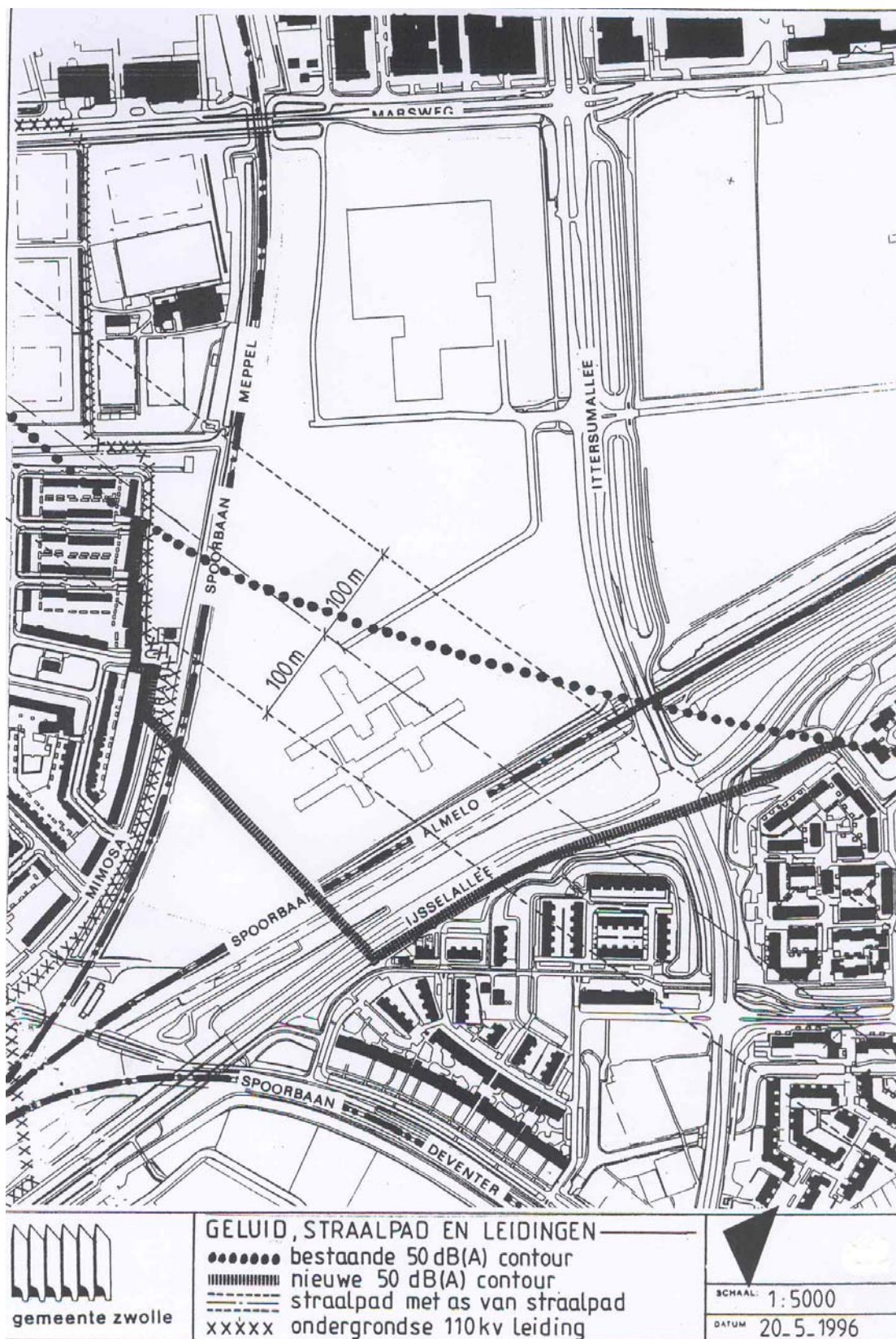
Het onderzoek heeft geleid tot een saneringsprogramma dat door de minister van VROM op 30 oktober 1997 is vastgesteld. Hierdoor kan de zone dichter tegen het bedrijventerrein worden gelegd. Een wijziging van de zone zal moeten worden vastgelegd door een wijziging van de bestemmingsplannen die gelden voor de desbetreffende delen van de zone.

Datum
Titel

11 januari 2010
Toelichting bestemmingsplan Marslanden



Oorspronkelijke geluidszone vastgesteld in 1991



Uitbreiding geluidszone voor Marslanden B in 2000

Bij de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Marslanden B is onderzocht in hoeverre de in 1991 vastgestelde geluidszone gewijzigd moest worden. Daarbij werd rekening gehouden met de bestaande bedrijvigheid op de rest van het bedrijventerrein en met de voorziene ontwikkelingen op Marslanden B. Daarbij moest met name rekening gehouden worden met het nieuwe postsorteer- en verdeelcentrum. Uitgangspunt was dat het aantal woningen binnen de zone niet mocht toenemen. Hoewel de penitentiare inrichting aan de Huub van Doornestraat niet als een geluidsgevoelige functie werd beschouwd werd het gezien de aard van de functie van de inrichting wel zinvol geacht de geluidsbelasting binnen de inrichting tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De penitentiare inrichting dient een zekere bescherming te genieten, omdat in het gebouw immers dag en nacht mensen verblijven. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat bij de realisering van de geplande activiteiten in Marslanden B de maximale geluidsbelasting, die op de gevel van de penitentiare inrichting optreedt, 55 dB(A) bedraagt. Door gevelisolatie is echter een acceptabel binnenniveau van 35 dB(A) gerealiseerd. Dit niveau komt overeen met de streefwaarde voor het binnenniveau van woningen. De zone is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Marslanden B door de gemeenteraad op 8 mei 2000 een stuk naar het westen opgeschoven (zie kaart). Deze wijziging is op 5 juli 2000 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel (zie kaart 8 voor de totale zone na deze wijziging). In september 2005 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de (akoestische) gevolgen van een onderverdeling van 5 kavels aan de Telfordstraat in 20 kleinere kavels in samenhang met een nieuwe ontsluitingsweg aan de zuidelijke rand van het bedrijventerrein. Gebleken is dat de zone niet hoeft te worden aangepast, mits op de kavels alleen bedrijven in lichtere hindercategorieën worden toegelaten.

4.2.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Er is geïnventariseerd welke bedrijvigheid voorkomt op het bedrijventerrein (zie § 2.2.3.4). Alle bedrijven in de gemeente Zwolle beschikken over een milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer of over een melding ingediend op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur.

Er is ook geïnventariseerd hoe de bedrijven kunnen worden ingedeeld in de milieucategorieën, welke zijn gebaseerd op de lijst van bedrijfsactiviteiten van het nieuwe rapport "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG van maart 2009. De indeling is gebaseerd op de minimale afstand, welke noodzakelijk in acht moet worden genomen tussen de bedrijfsactiviteiten en een rustige woonwijk of een rustig buitengebied om hinder uit te sluiten of tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 5.1 komen op het bedrijventerrein voor. Voor deze categorieën gelden de volgende minimale afstanden als richtlijn:

categorie 1: minimale afstand	10 meter;
categorie 2: minimale afstand	30 meter;
categorie 3.1: minimale afstand	50 meter;
categorie 3.2: minimale afstand	100 meter;
categorie 4.1: minimale afstand	200 meter;
categorie 4.2: minimale afstand	300 meter;
categorie 5.1: minimale afstand	500 meter.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In het Besluit Luchtkwaliteit (BLK) zijn normen opgenomen met betrekking tot de kwaliteit van de lucht. In verband met de inwerkingtreding van dit Besluit is in 2003 en 2004 onderzocht waar de knelpunten ten gevolge van verkeersemissies in de gemeente Zwolle te vinden zijn. Uit deze onderzoeken (resp. 10 juni 2003 en 6 juli 2004) is gebleken dat langs de doorgaande wegen, met name de Marsweg, de Ittersumallee, de Gerenweg en de Oldeneelallee de normen voor NO₂ en PM10 (fijn stof) worden overschreden. Bij deze onderzoeken is de uitstoot van NO₂ en fijn stof ten gevolge van industriële activiteiten niet meegerekend.

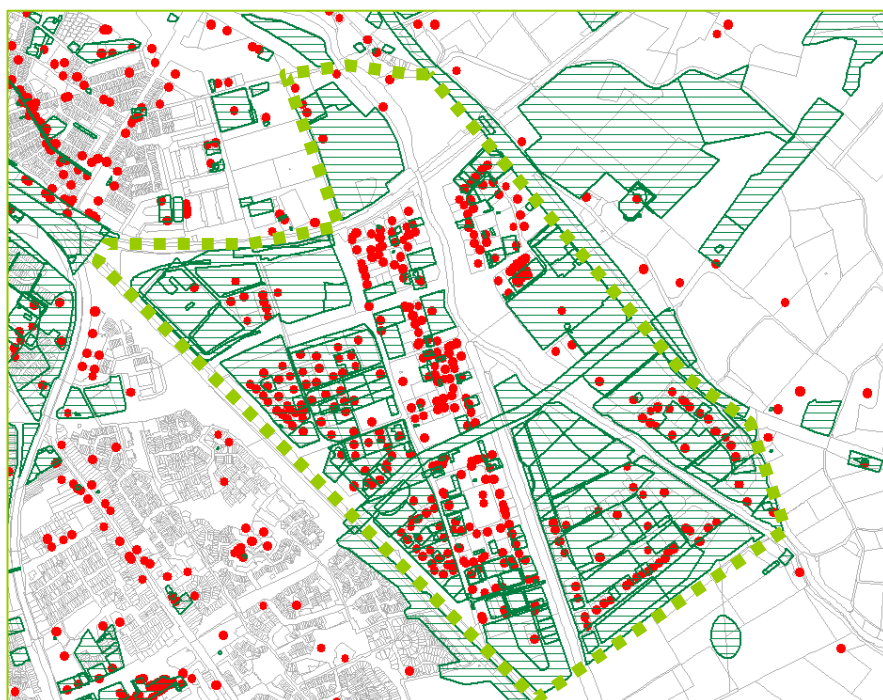
In 2005 is het Besluit luchtkwaliteit gewijzigd. Bij de beoordeling van de luchtkwaliteit voor fijn stof worden deeltjes die van nature in de lucht voorkomen en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens (zoals zeezout) niet betrokken. Ook is de rekenmethodiek gewijzigd.

In de jaarrapportages 2005 en 2006 worden langs de wegen in het plangebied geen overschrijdingen van de normen meer aangetroffen.

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen, die van invloed zijn op de luchtkwaliteit in het plangebied. Derhalve is geen nieuw luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd.

4.2.4 Bodemkwaliteit

Het plangebied betreft een industrieterrein, waar sinds 1960 bedrijfsactiviteiten zijn gestart.



Situatietekening bodemkwaliteit plangebied

Op grond van het HBB (Historisch bodembestand) van de Gemeente Zwolle zijn van 391 locaties (huidige of voormalige) bedrijfsactiviteiten bekend. Deze worden weergegeven met de rode stippen op de situatietekening.

Uit het bodeminformatiesysteem blijkt tevens dat er reeds op veel plaatsen bodemonderzoek heeft plaatsgevonden (zie de groene vlakken in de situatietekening). Ook zijn er reeds plaatselijk saneringen uitgevoerd en in voorbereiding. Ten aanzien van bodem kan er een grove indeling gemaakt worden met locaties waar vóór of na 1987 een bodemverontreiniging is ontstaan. Dit betekent dat voor locaties waar bedrijfsactiviteiten zijn gestart na 1987 de verwachting bestaat dat de bedrijven zelf maatregelen nemen om bodemverontreiniging te voorkomen. Indien toch bodemverontreiniging wordt veroorzaakt dient deze onverwijld te worden verwijderd. Dit is dus een verantwoordelijkheid van de bedrijven zelf en wettelijk is dit geregeld in de Wet milieubeheer. Circa 2/5 deel van de locaties (rode stippen) behoort tot deze groep. In de groep locaties waar reeds bedrijfsactiviteiten zijn gestart vóór 1987 (hoeft niet persé de huidige eigenaar/gebruiker te zijn) is onderscheid te maken tussen soorten bedrijfsactiviteiten waarbij een grove 2-delng gemaakt wordt tussen een kleine en een grotere kans op bodemverontreiniging. Van alle locaties (rode stippen) behoort 1/5 deel tot de groep waar slecht een kleine kans op bodemverontreiniging bestaat en 2/5 deel tot de groep waar een grotere kans op bodemverontreiniging bestaat. Ook bij deze locaties wordt op een zeker moment actie verwacht door de bedrijven zelf, maar ook de overheid kan een deel van de kosten voor haar rekening nemen in het kader van de Bedrijvenregeling of ISV programmering.

4.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's. Het gaat hierbij om de risico's van het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen in bedrijven alsmede op het transport van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Door het Rijk zijn grens- en richtwaarden gesteld voor het garanderen van de basisveiligheid. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan moet worden gekozen hoe deze grens- en richtwaarden in het bestemmingsplan worden verankerd. Het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid biedt hierbij een aanvullend kader. Basisveiligheid voor de gemeente Zwolle betekent:

1. voldoen aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR);
2. gebiedsgericht invulling geven aan groepsrisicobeleid met een Beleidsvisie Externe Veiligheid;
3. veiligheidsdoelstellingen passend bij de typering van het gebied;
4. zoveel mogelijk anticiperen op de landelijke beleidsontwikkelingen die een invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle met als doel het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

Gebiedsgerichte invulling

Het bedrijventerrein Marslanden behoort tot het gebiedstype “bedrijventerrein licht”. Het gebied wordt gekenmerkt door een lage tot matige personendichtheid (met uitzondering van de noordrand, waar perifere detailhandel, de gevangenis en een postdistributiecentrum is gevestigd) met een piek in de dagperiode vanwege het grote aandeel werknemers. Verder zijn kenmerkend de ligging aan of in de nabijheid van een hoofdontsluitingsroute (bereikbaarheid voor hulpdiensten) en de hoge organisatiegraad vanwege het arbeidsintensieve karakter.

Voor dit gebiedstype geldt, dat een toename van het groepsrisico en een beperkte overschrijding van de oriëntatiewaarde is toegestaan, mits dit vanuit locatiespecifieke kenmerken en maatregelen te verantwoorden is. Binnen het gebiedstype “bedrijventerrein licht” is, naast bestaande risicovolle bedrijven, de vestiging van nieuwe risicovolle activiteiten in principe toegestaan. Per bedrijventerrein wordt bepaald of en zo ja welke risicovolle activiteiten worden uitgesloten. De PR 10^{-6} contour mag niet over een buurperceel liggen, maar wel over infrastructuur of een groenzone. Functies met hoge personendichtheden (kwetsbare objecten, zoals zelfstandige kantoren) worden in principe niet toegestaan. Er is ruimte voor beperkt kwetsbare functies, mits deze zijn gerelateerd aan een bedrijf.

In de huidige situatie is met name in de noordrand van het bedrijventerrein een aantal kwetsbare objecten gevestigd, functies met hoge personendichtheden zoals perifere detailhandel, de gevangenis, een postdistributiecentrum en het kantoorgebouw van Enexis. Deze situatie is strijdig met het gebiedstype “bedrijventerrein licht” en de bijbehorende risicoruimte. Daarom is besloten om in principe geen nieuwe risicobronnen toe te laten. De bestaande risicocontouren zijn als een aanduiding in het bestemmingsplan opgenomen voor zover deze niet over infrastructuur en groenzones liggen (zie risicocontouren). In de bestemmingsplanregeling is aangegeven dat kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) binnen de met ‘veiligheidszone - bevi’ aangeduide risicocontour niet zijn toegestaan.

Ontheffing kan worden verleend voor nieuwe Bevi-bedrijven in zone 6. Deze zone ligt op voldoende afstand van de noordrand, waar veel kwetsbare objecten zijn gelegen, en op voldoende afstand van de omliggende woonbebouwing. Voorwaarde is dat de PR 10^{-6} contour niet over een buurperceel ligt (over infrastructuur of een groenzone is wel toegestaan). Daarnaast is een toename van het groepsrisico en een beperkte overschrijding van de oriëntatiewaarde uitsluitend toegestaan, indien dit vanuit locatiespecifieke kenmerken en maatregelen te verantwoorden is.

Voor de nieuwe interne zonering wordt verwezen naar kaart 12 Interne zonering van § 5.3.2 Functionele structuur.

Nieuwe kwetsbare objecten worden niet toegestaan in de zones 1, 4,5,6 en 7.

Kwetsbare objecten zijn:

- woningen in aaneengesloten bebouwing;
- ziekenhuizen, verpleeginrichtingen, zorginstellingen en gevangenissen;
- onderwijsinstellingen en dagopvang minderjarigen;

- kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak (b.v.o.) groter dan 1500 m²;
- complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. > 1000 m² bedraagt;
- winkels met een totaal b.v.o. > 2000 m² per winkel.

Risicocontouren

In het kader van het Registratiebesluit Externe Veiligheid is de gemeente verplicht de risico's van gevaarlijke stoffen te registreren. Daartoe is een zogenaamde signaleringskaart gemaakt, die jaarlijks wordt geactualiseerd. Deze gemeentelijke signaleringskaart is gebaseerd op de risicovolle inrichtingen die in het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen (RRGS) zijn geregistreerd.

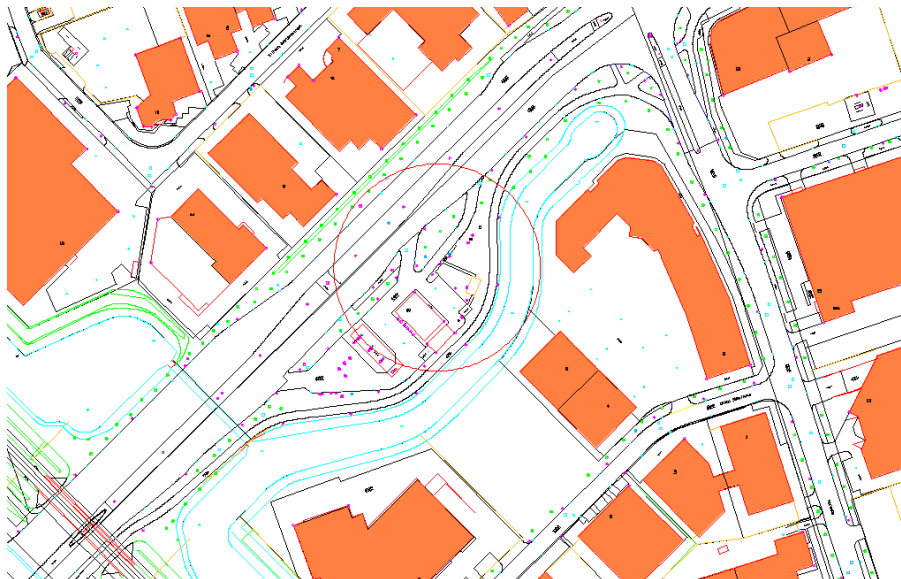
De gemeentelijke signaleringskaart geeft aan dat in het plangebied de volgende risicobronnen zijn gelegen (Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van buiten het plangebied gelegen risicobronnen):

LPG-verkooppunt aan de Oldeneelallee 99

Voor een LPG-vulpunt geldt een straal van 110 meter voor het plaatsgebonden risico (PR) bij een doorzet van 1000 tot 1500 m³ LPG/jaar en een straal van 45 meter bij een doorzet < 1000 m³. In de huidige vergunning is een maximale LPG doorzet van 1000 m³ vastgelegd.

Bepalend voor het groepsrisico is de bevolkingsdichtheid binnen een straal van 150 meter van het tankstation. Dit levert voor het plangebied geen probleem op.

In onderstaande figuur is de PR 10⁻⁶ contour aangegeven.



Buiten het verkooppunt is deze contour geheel over infrastructuur en groenvoorzieningen gelegen, omdat het voor bedrijven bestemde gebied bij de partiële bestemmingsplanherziening "Oldeneelallee" in 1997 aan de zuidoostzijde is teruggelegd.

Opslag van ammoniak (1650 liter) aan de Galvaniweg 1

Het plaatsgebonden risico rondom de installatie is kleiner dan 10^{-6} per jaar. Er hoeft geen afstand in acht te worden genomen.

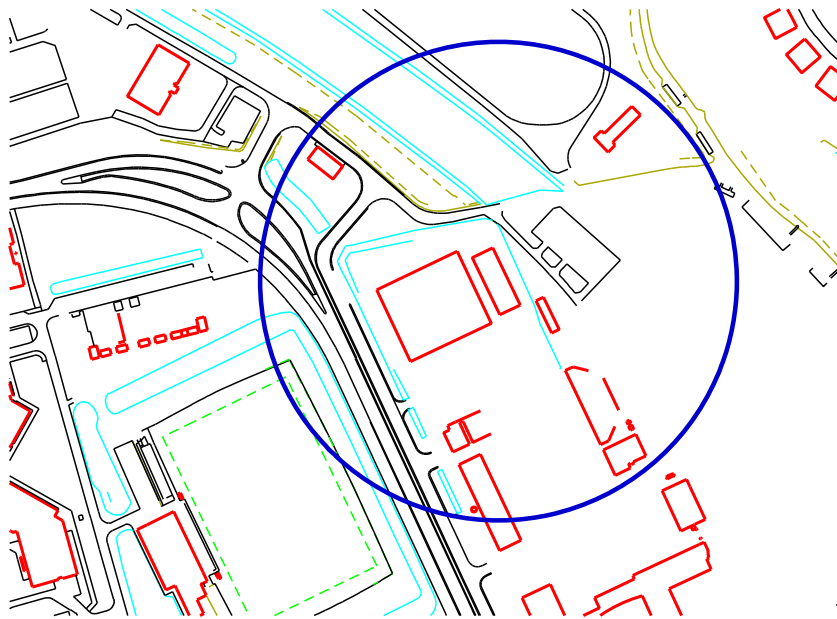
Opslag van gevaarlijke stoffen met meer dan 10 ton aan de Marsweg 1

De veiligheidsafstanden van deze niet categoriale inrichting zijn vastgelegd in de Revi (Regeling externe veiligheid inrichtingen).

Het bedrijf heeft zelf op 9 maart 2009 een nieuwe kwantitatieve risico analyse (QRA) uit laten voeren. In de volgende tabel worden zowel de veiligheidsafstanden uit de Revi als deze QRA vermeld.

PR 10^{-6} contour:	Volgens Revi	Volgens QRA
Afstand (m)	215	120

In onderstaande figuur is de PR 10^{-6} contour volgens de QRA aangegeven.



Binnen de 10^{-6} contour valt het verenigingsgebouw van de postduivenvereniging 'De Duif' en de kantine van voetbalvereniging 'IJ C'. Deze buiten het plangebied gelegen gebouwen zijn niet bestemd voor het huisvesten van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen per jaar. Hierdoor zijn deze gebouwen beperkt kwetsbare objecten. In de bestaande situatie is dit niet in strijd met het Besluit. Echter in geval van een (nieuwe) revisievergunning kan deze alleen worden verleend, indien met gewichtige redenen gemotiveerd kan worden waarom van de richtwaarde afgeweken kan worden.

De straal van de 1% letaliteitscontour bedraagt 120 m. De bevolkingsdichtheid binnen deze cirkel is dermate beperkt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden.

Transport gevaarlijke stoffen

De IJsselallee en de Oldeneelallee zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Ook over het spoor Zwolle-Meppel worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Aan de oostzijde van het plangebied, tussen de Ceintuurbaan en het bedrijventerrein, is een gastransportleiding gelegen.

In 2004 is een onderzoek uitgevoerd naar potentiële knelpunten voor wat betreft de externe veiligheid langs transportassen in de gemeente Zwolle. Uit het onderzoek (Inventarisatie Externe Veiligheid Langs Transportassen, gemeente Zwolle, 19 mei 2004) blijkt, dat langs genoemde transportassen zich geen probleemsituaties voordoen zowel voor wat betreft het plaatsgebonden risico als het groepsrisico. Langs deze assen zijn in dit bestemmingsplan ook geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen, die van invloed zijn op de externe veiligheid.

Verantwoordingsplicht

Het bestemmingsplan voorziet niet in de nieuwbouw van woningen of andere kwetsbare objecten. Het groepsrisico blijft derhalve constant. Nergens wordt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overschreden. Daarmee is de verantwoordingsplicht voor dit bestemmingsplan niet van toepassing.

Bestemmingsplankaart/regels

Bij dit bestemmingsplan is gekozen om in principe geen nieuwe risicobronnen toe te laten. De bestaande risicocontour van Marsweg 1 is als een aanduiding in het bestemmingsplan opgenomen. De bestaande risicocontour van het LPG-verkooppunt aan de Oldeneelallee 99 is alleen in deze toelichting opgenomen, omdat deze buiten het vulpunt alleen over infrastructuur en groenzones ligt (zie risicocontouren en kaart 9 Beperkingen). In de bestemmingsplanregeling is aangegeven dat kwetsbare objecten binnen de risicocontour van Marsweg 1 niet zijn toegestaan. Door nieuwe technische inzichten, verandering van wetgeving en nieuwe rekenmodellen kan de omvang van risicocontouren fluctueren zonder dat de risicovolle activiteit verandert. Daarom is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de contour van het bedrijf aan de Marsweg 1 te verschuiven of te laten vervallen, indien het risico is gewijzigd dan wel opgeheven.

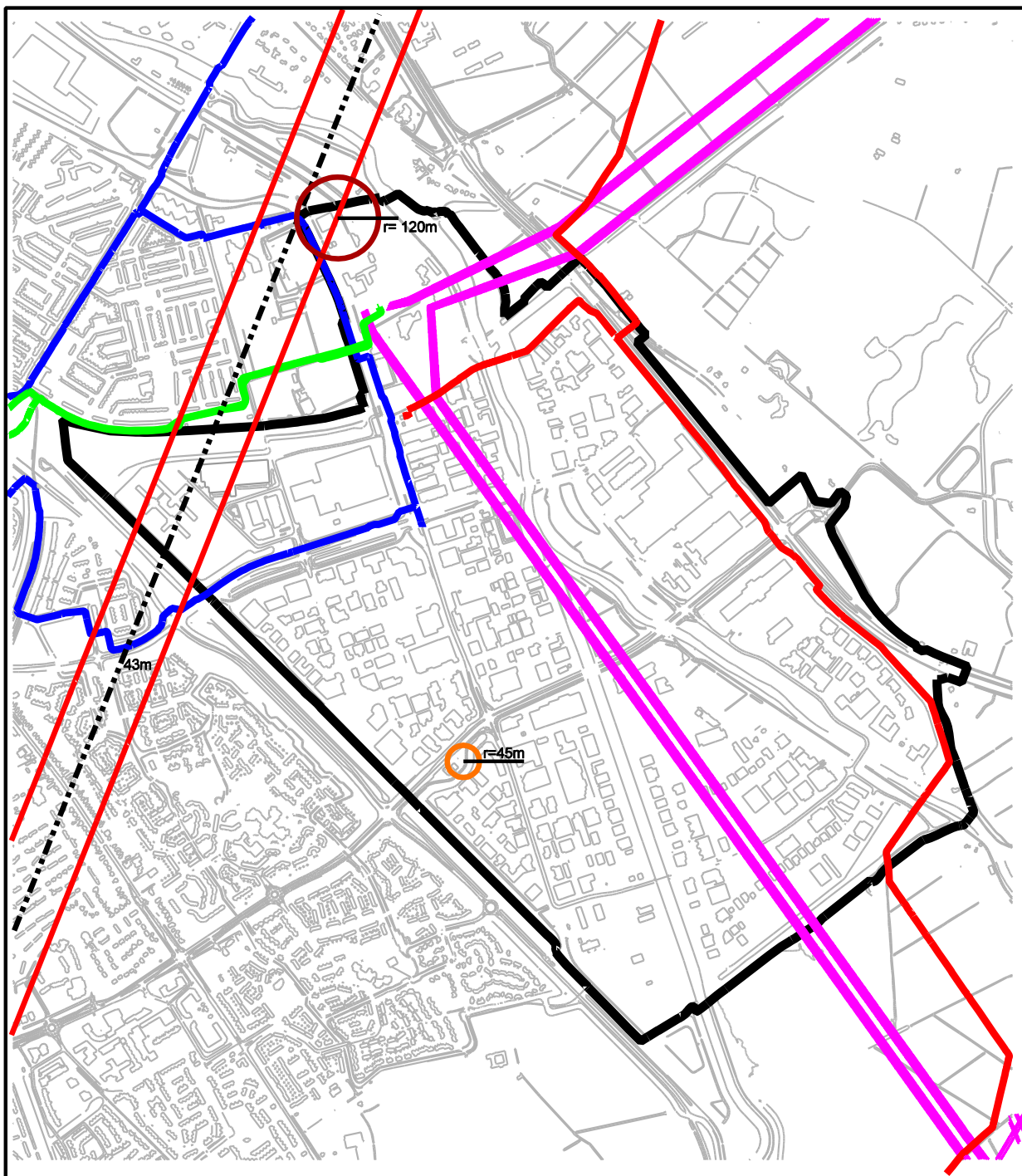
Ontheffing kan worden verleend voor nieuwe Bevi-bedrijven in zone 6.

Nieuwe kwetsbare objecten worden niet toegestaan in de zones 1, 4, 5, 6 en 7.

4.2.6

Waterbeheer

De veiligheid voor hoge buitenwaterstanden voor de binnen het plangebied gerealiseerde voorzieningen is gewaarborgd door de Keersluis Zwolle (gereed in juni 2005) en de bovenstrooms gelegen regionale waterkeringen langs het Almelose Kanaal, de Nieuwe Wetering en de Soestwetering.



ruimte op orde

Zwolle

KAART 9 beperkingen



- plangrens
- gastransportleiding
- hoofdwaterleiding
- bovengronds hoogspanningsleiding
- ondergronds hoogspanningsleiding



straalpad met in m.
onderzijde straatpad
t.o.v. N.A.P.

risicocirkel
LPG installatie

risicocirkel opslag
gevaarlijke stoffen

getek.: S. Abdulahad
datum: 30-03-2009

0 200 400 600 800 1000

De huidige maaiveldhoogten zijn afgestemd op de na te streven waterpeilen in de bergingsvijvers en de wisselende waterstanden in de Sallandse weteringen. Het streefpeil in de door middel van duikers met elkaar in verbinding staande vijvers is voor het gebied Marslanden A, B, C, E en F –0,20 meter NAP en wordt door middel van een gemaal aan de Soestwetering in stand gehouden. Het zomer- en winterpeil van respectievelijk –0,30 en –0,60 meter NAP in de vijvers van Marslanden D wordt in stand gehouden door het gemaal aan de Herfterwetering dat loost op de Nieuwe Wetering. De vijver in het gebied Marslanden G ten noorden van de Nieuwe Wetering wordt door een gemaal aan de noordkant van deze wetering op een streefpeil van –0,30 meter NAP gehouden en de vijver in het deel Marslanden G ten zuiden van de Nieuwe Wetering wordt door een gemaal aan de zuidkant van de Nieuwe Wetering op een streefpeil van –0,25 meter NAP gehouden. In alle deelgebieden van Marslanden is in tijden van langdurige droogte direct of indirect watertoevoer mogelijk.

4.2.7 Energie en duurzaam bouwen

In het kader van het gemeentelijk klimaatbeleid is voor de Marslanden een besparingsproject opgezet. De doelstelling van het besparingsproject is het creëren van randvoorwaarden voor een economisch aantrekkelijk en milieuhygiënisch verantwoord bedrijventerrein. Belangrijk hierbij is het inventariseren van de verschillende milieustromen die kansen bieden voor samenwerkingsmogelijkheden. Hierbij kan worden gedacht aan de onderwerpen afval, energie, water, grond- en hulpstoffen. Daarnaast besteedt de Gemeente Zwolle ruime aandacht aan de Verruimde Reikwijdte in de Wet milieubeheer. Bedrijven met een groot energieverbruik worden aangespoord energiebesparende maatregelen te treffen. Ook worden bedrijven gewezen op mogelijkheden van waterbesparing en afvalreductie.

4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Door het plangebied lopen:

hoofdtransportleidingen voor drinkwater;
hoofdgastransportleidingen;
ondergrondse hoogspanningsleidingen en
bovengrondse hoogspanningsleidingen.
(zie kaart 9 Beperkingen en §6.3 artikel 14 tot en met 17)

Al deze leidingen zijn op de plankaart aangegeven door middel van een dubbelbestemming.

Er bevindt zich boven het plangebied één straalpad (zie kaart 9). De hoogteligging van 43 meter van dit straalpad is dermate hoog dat er geen aparte dubbelbestemming ter bescherming voor nodig is.

5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de doelstelling en de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

5.1.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan wordt zodanig opgesteld dat de karakteristiek en samenhang van het plangebied zoveel mogelijk wordt gerespecteerd. Het plan is een actuele beschrijving van de planologische situatie in Marslanden.

5.1.2 Uitgangspunten

Bij de keuze van de bestemmingsplanmethodiek is, conform het plan van aanpak, van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

1. In principe worden geen structurele veranderingen opgenomen, daarvoor wordt een apart traject gevolgd. De plannen hebben daardoor een conserverend karakter. Ze zijn in eerste instantie gericht op planologisch beheer.
2. Het zo objectief mogelijk vastleggen van de te handhaven ruimtelijke en functionele aspecten, zowel kwalitatief als kwantitatief. Hierbij wordt niet ingaan op welstandscriteria. Deze worden in een apart traject opgesteld in het kader van de Zwolse Welstandsnota. Bij de beschrijving van de kwaliteiten wordt waar mogelijk aangesloten bij het gebiedsgericht welstandsbeleid.
3. Binnen de te handhaven ruimtelijke en functionele kwaliteiten een zo groot mogelijke vrijheid geven om gebouwen en inrichting en gebruik van gronden te wijzigen. Over het algemeen wordt voor de bebouwing een bouwvlak alsmede een goot- en bouwhoogte vastgelegd. Voorts wordt geregeld welke functieveranderingen en medegebruik voor andere functies toelaatbaar zijn.
4. Gebouwen en voorzieningen voor maatschappelijke doeleinden worden als zodanig bestemd (inclusief de bestaande uitbreidingsmogelijkheden). Verder worden detailhandel, horeca en bedrijven als zodanig bestemd.
5. Waar historische, archeologische of monumentale belangen in het geding zijn worden deze beschreven en wordt een regeling ontworpen die in overeenstemming is met het te beschermen belang.
6. Gronden voor verkeer en groenvoorzieningen - voor zover ze tot het structuurgroen behoren - worden doorgaans als zodanig bestemd.
7. De bestaande bebouwing wordt conform het huidige legale gebruik en volume bestemd. Gaf het geldende bestemmingsplan ruimere mogelijkheden dan er gerealiseerd zijn en is realisatie stedenbouwkundig nog aanvaardbaar, dan wordt volgens die ruimere mogelijkheden bestemd.

8. Het plan is flexibel¹ en globaal² binnen zekere grenzen. Het plan dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor veranderingen.
9. Het plan is digitaal en gecodeerd volgens het "Informatie Model Ruimtelijke Ordening" (IMRO). Dit is een standaard om bestemmingsplannen digitaal te kunnen uitwisselen met andere instanties.
10. Het plan heeft een gestandaardiseerde inhoud en opbouw (toelichting, kaart, regels) op basis van de publicatie "Op de digitale leest" uit 2003.
11. De resultaten van een evaluatie in 2007 van de werkwijze zijn verwerkt. Hierbij is met name gekeken naar mogelijkheden voor deregulering.

5.2 Plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de spoorlijn Zwolle-Meppel, de Marsweg, de Weteringkade, de dijk aan de oostzijde van de Nieuwe Wetering en wederom de spoorlijn Zwolle-Meppel aan de noordkant; de Ceintuurbaan, de Heinoseweg en de Kanaalweg aan de oostkant; de Sekdoornsedijk aan de zuidkant en de spoorlijn Zwolle-Almelo aan de westkant.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op kaart 2.

5.3 Beheer

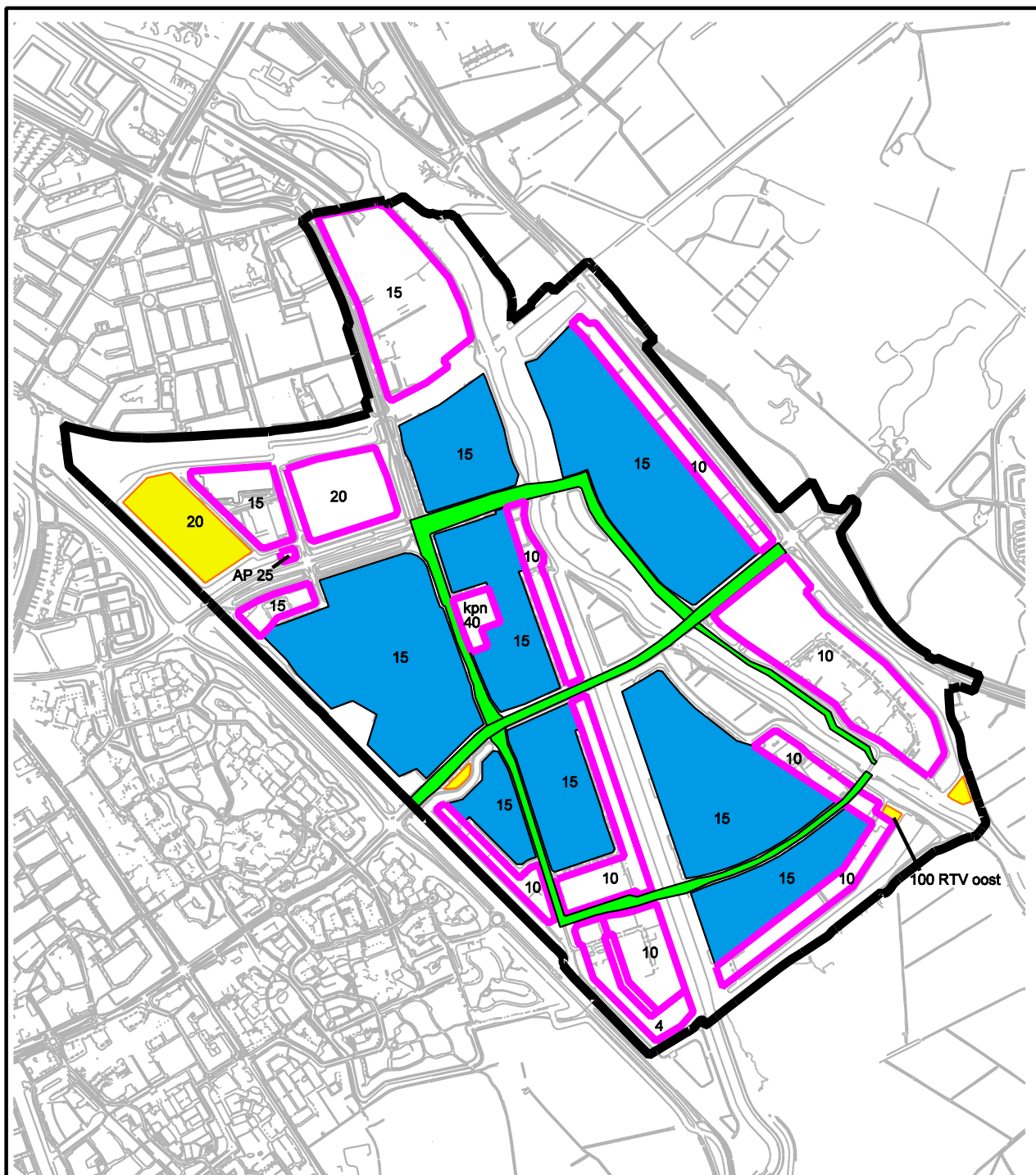
Dit bestemmingsplan heeft voor een grote deel een conserverend karakter. Rekening is gehouden met het door de gemeenteraad vastgesteld "Masterplan + Duurzame versterking bedrijvenpark Marslanden".

5.3.1 Bebouwingsstructuur

De bestaande bebouwingstructuur wordt gehandhaafd. Deze bestaat uit de bestaande bouwblokken begrensd door de bestaande wegenstructuur. In de geldende bestemmingsplannen voor Marslanden wordt uitgegaan van een maximum bouwhoogte

¹ Van **flexibiliteit** is sprake als kan worden afgeweken van in het plan opgenomen regelingen, zonder dat een formele planherziening nodig is. Hoe meer afwijkingsmogelijkheden en hoe lichter de hiervoor geldende procedure, hoe flexibeler een plan is. Zo kunnen processen op een gestructureerde manier worden begeleid en beschikt het gemeente bestuur tegelijkertijd over de gewenste sturingsinstrumenten. In elk bestemmingsplan moet steeds een evenwicht gevonden worden tussen flexibiliteit en rechtszekerheid.

² Onder **globaliteit** wordt verstaan de mate waarin bestemmingen en bestemmingsomschrijvingen een multifunctioneel of pluriform karakter hebben en als gevolg tot op zekere hoogte slechts indicatief van aard zijn. Zo vormt de bestemming 'bedrijventerrein' een globale bestemming, wanneer binnen deze bestemming diverse functies zijn ondergebracht (bijvoorbeeld bedrijven, erven, tuinen, wegen en andere voorzieningen) en de situering van deze functies niet op de plankaart noch in de regels is vastgelegd. Doorgaans strekken globale bestemmingen zich uit over grotere oppervlakten.



ruimte op orde

Zwolle

KAART 10 bestaande hoogte zonerings



plangrens



andere functies



wijzigingbevoegdheid 40m



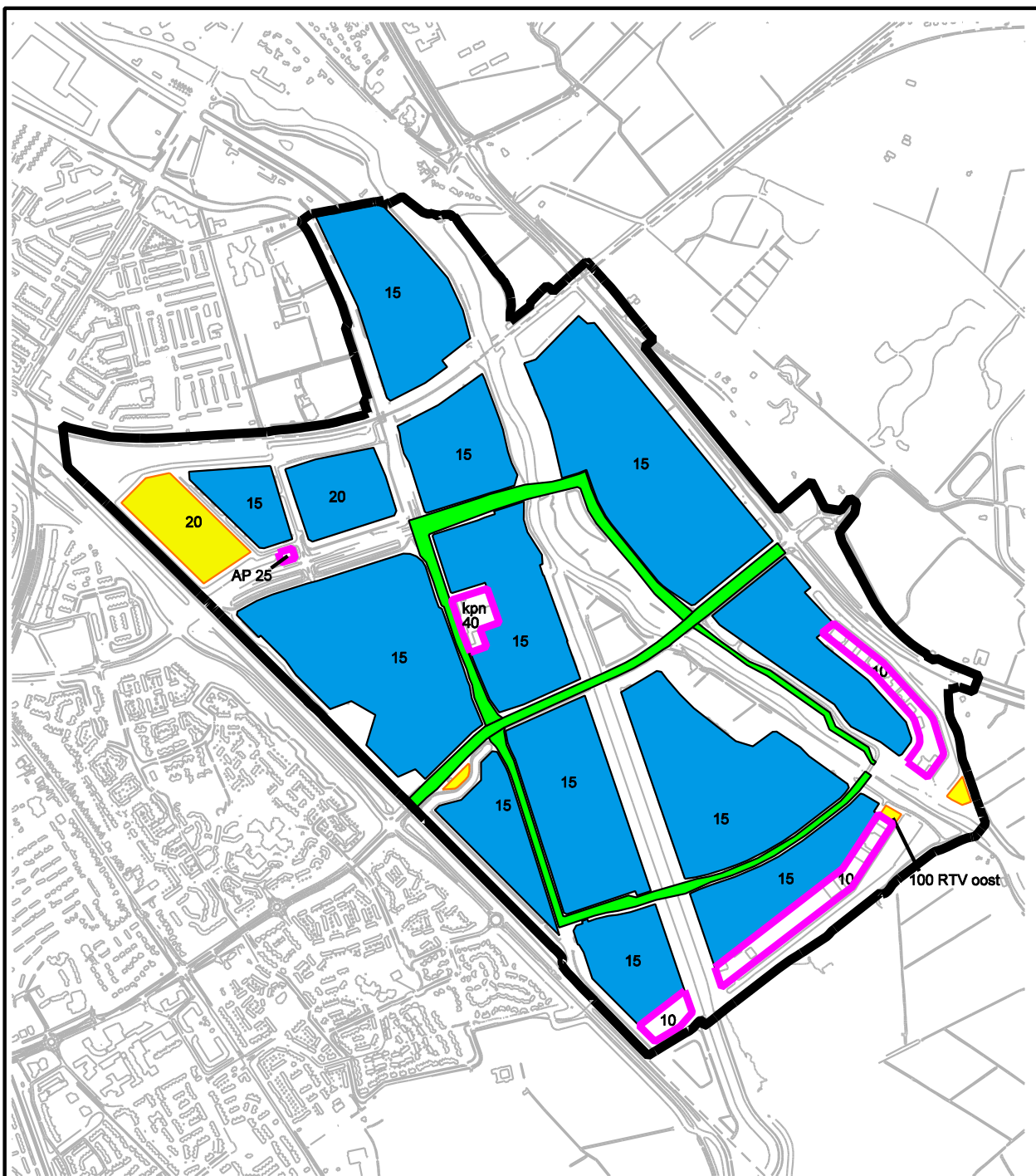
zicht locaties masterplan 15

AP

attentie punt

getek.: S. Abdulahad
datum: 31-08-2009





ruimte op orde

Zwolle

KAART 11 nieuwe hoogte zonerings



plangrens



andere functies



wijzigingsbevoegdheid 40m



zicht locaties masterplan 15

AP

attentie punt

getek.: S. Abdulahad
datum: 31-08-2009



van 15 meter met een maximum van 10 meter aan de randen (zie kaart 10). Bij deze hoogtezonering werd er nog vanuit gegaan dat het gebied van Marslanden G tot het onbebouwde buitengebied behoorde.

In dit nieuwe bestemmingsplan wordt uitgegaan van een nieuwe rand van de bebouwde kom aan de noordoost zijde en de zuidoostzijde van het plangebied (zie kaart 11). Beide randen van het terrein zijn verschillend van karakter, maar hebben ook overeenkomsten. Het ruimtelijke beeld wordt in beide gevallen bepaald door oude winterkades, al dan niet met gegraven waterbergingen.

De noordoostelijke rand ligt langs de Ceintuurbaan en de Heinoseweg. Dit is een stroomweg, welke loopt langs het terrein. Het beeld hier is stedelijk en dit beeld zal alleen maar stedelijker worden bij realisering van plannen om deze weg verder op te waarderen. Deze infrastructuur wordt begeleid door bomenrijen. De bebouwing ligt een meter of 20 achter de oude winterkade en is heel divers van hoogte. Ter plaatse van de Oldeneelallee bepaalt de bebouwing van Albert Heijn met een hoogte van 13 meter voor een groot deel het beeld door de vooruitgeschoven ligging. De bebouwing vormt een kop die de kruising van de Oldeneelallee en de Ceintuurbaan markeert. De effecten van een verhoging van de bouwhoogte met 3 tot 5 meter zijn vanaf de Ceintuurbaan en de Heinoseweg nauwelijks waarneembaar, doordat het merendeel van de bebouwing ver terug ligt. Bij een eventuele realisering van een geluidwerende voorziening zal deze het zicht op de bebouwing aan de zijde van de Ceintuurbaan en de Heinoseweg deels ontnemen. Uitzondering is de bebouwing nabij de kruising met de Oldeneelallee die prominenter in het beeld ligt. Het gaat hier echter om een belangrijke kruising die als zichtlocatie in het Masterplan + gemarkeerd is voor bebouwing tot 15 meter hoog. Kijken we naar het hoogteverschil tussen 13 en 15 meter dan is er al niet echt meer sprake van een serieuze hoogteopbouw die duidelijk waarneembaar is op enige afstand. Stedenbouwkundig zijn er dan ook geen bezwaren de hoogte van deze rand te verhogen naar 15 meter en daarmee gelijk te trekken aan het achterliggende gebied.

De zuidoostelijke rand en een stukje van de noordoostelijke rand grenzen daarentegen niet direct aan stedelijke infrastructuur, maar aan een zeer uitgestrekt en open landschap, met daarlangs een recreatieve fietsroute (rondje Zwolle over de Sekdoornsedijk). De overgang naar de rand is vormgegeven met een brede gegraven watergang met een brede groene oever. Daarachter staat de bedrijfsbebouwing in een strakke rooilijn. De korrelgrootte van de bedrijfspanden is hier veel kleiner, dan aan de andere rand van het terrein, hetgeen een veel subtieler beeld oplevert richting het aangrenzende buitengebied. Hier is in tegenstelling tot de noordoostelijke zijde wel sprake van een consequente hoogteopbouw. Stedenbouwkundig is het wenselijk om hier de geldende maximum hoogte van 10 meter te handhaven. De overgang van 10 naar 15 meter komt dan bij de Heinoseweg ter hoogte van de Popovstraat te liggen. Dit randgebied met een bouwhoogte van maximum 10 meter staat aangegeven op kaart 11.

Op alle zichtlocaties langs de binnenring wordt nu een bouwhoogte van maximaal 15 meter toegestaan (zie kaart 11).

Op de bedrijfskavels is nu een verdichting toegestaan van het huidige maximum van 75% naar 90% ten einde een efficiënter ruimtegebruik mogelijk te maken. In de geldende bestemmingsplannen mag de maximum bouwhoogte van 15 meter door middel van een wijzigingsbevoegdheid verhoogd worden tot maximaal 40 meter. Hiervan is in 1988 gebruik gemaakt voor het KPN-terrein aan de Marsweg. Ook in het nieuwe bestemmingsplan is deze wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd. Er kan gebruik van worden gemaakt om te voorzien in een ter plaatse noodzakelijke behoefte aan meer bedrijfsvloeroppervlakte of een betere indeling van het bedrijventerrein. De wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing voor de randgebieden met een maximum bouwhoogte van 10 meter. Naast deze wijzigingsbevoegdheid is er ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bouwblokken en wegen aan te kunnen passen, indien dit leidt tot een verbeterde ontsluiting of een verbeterde verkaveling van het betreffende gedeelte van het bedrijventerrein.

5.3.2 Functionele structuur

Het bedrijventerrein Marslanden blijft bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 4.

Bij de inrichting van Marslanden is door 'inwaartse' zonering (ook wel 'interne' zonering genaamd) gestreefd naar een zo groot mogelijke beperking van de hinder buiten het bedrijventerrein. Bedrijfsactiviteiten in de lichte milieucategorieën zijn gesitueerd aan de buitenkant van het bedrijventerrein (bufferwerking), terwijl de meer centraal gelegen kavels zijn gereserveerd voor bedrijfsactiviteiten, die meer milieubelastend zijn. Bij de nieuwe zonering is uitgegaan van de staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen, welke behoort bij het nieuwe VNG-rapport "Bedrijven en milieuzonering" van maart 2009.

De interne zonering is op kaart 12 weergegeven.

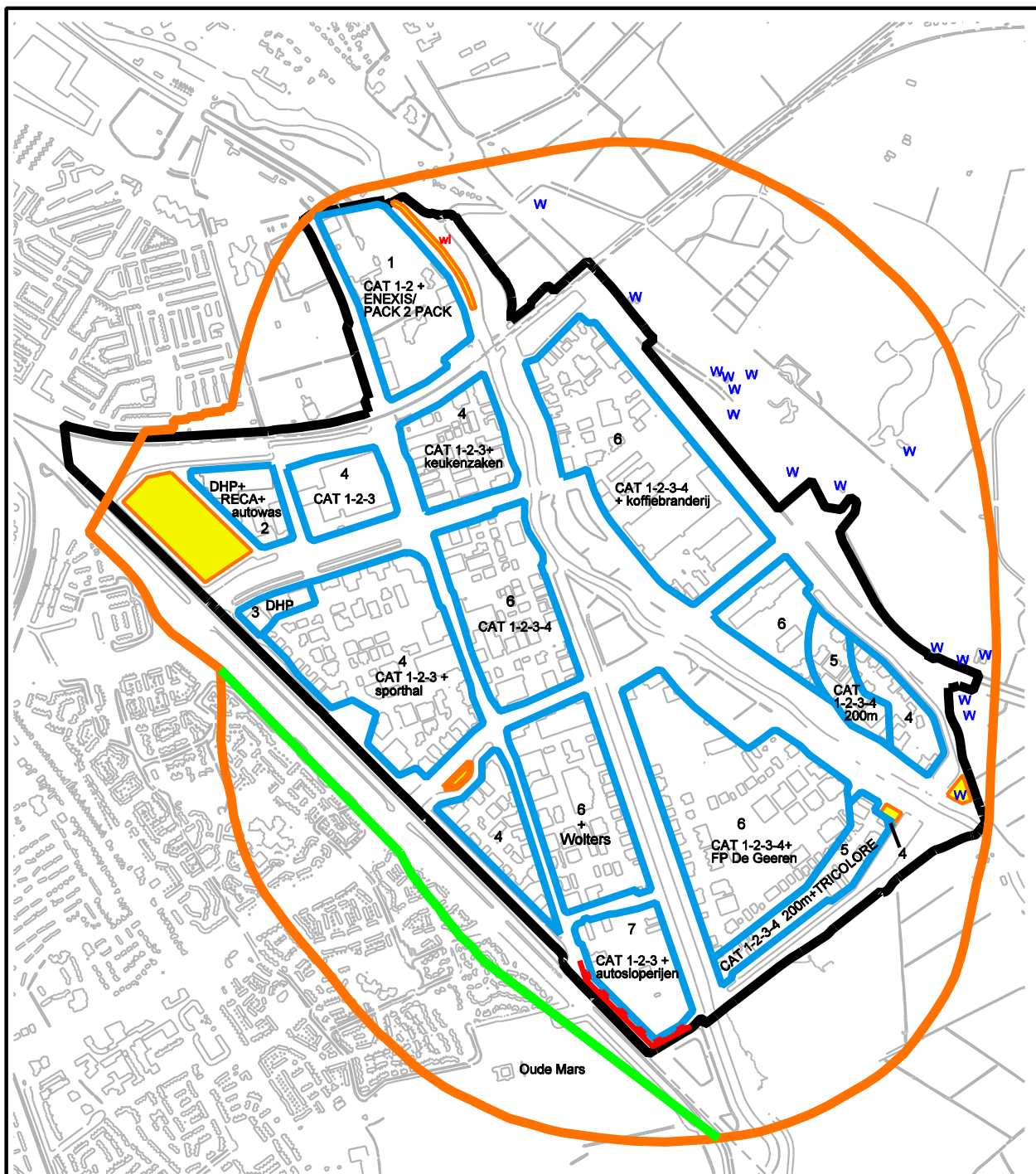
Ten westen van de Marsweg zijn in principe de categorieën 1 tot en met 3 toegestaan en aan de oostzijde van de Marsweg zijn in principe de categorieën 1 tot en met 4 toegestaan conform het Masterplan +.

Bij de interne zonering is niet alleen naar de milieuaspecten gekeken, maar ook naar de verder gewenste differentiatie op het bedrijventerrein. Daarom zijn bepaalde bedrijfsactiviteiten in sommige zones toch niet toegelaten ook al zouden deze op grond van de te verwachte milieuhinder daar wel aanvaardbaar zijn. Dit heet segmentering.

Bestaande bedrijfsactiviteiten die niet passen in een bepaalde zone zijn als afwijkend gebruik toch op hun huidige adres binnen de zone toegestaan.

Met een wijzigingsbevoegdheid kan dit afwijkende gebruik na vrijwillige beëindiging worden opgeheven.

De bestaande bedrijfswoningen blijven toelaatbaar op hun huidige adres. Nieuwe bedrijfswoningen op andere plaatsen zijn niet toegestaan.



ruimte op orde

Zwolle

KAART 12 interne zonering

	plangrens	RECA	restaurants en cafés		13 woonschepen ligplaatsen
	nieuwe geluidswal		woningen		andere functies
	geldende geluidszone		nieuwe interne zonering		facility point
	nieuwe geluidszone				
DHP	perifere detailhandel				

getek.: S. Abdulahad
datum: 31-08-2009



In alle zones zijn openbare nutsvoorzieningen toegestaan en zelfstandige kantoren niet toegestaan.

Zone 1 is bestemd voor milieucategorie 1 en 2.

Uitzondering hierop is Pack2Pack aan de Marsweg 1-3A. Dit bedrijf verricht goederenvervoer over de weg, slaat op Marsweg 1 meer dan 10 ton gevaarlijke stoffen op en past stralen als metaaloppervlaktebehandeling toe. Het bedrijf valt als geheel daarom onder milieucategorie 4.1. Rond de opslag van de gevaarlijke stoffen is op de plankaart een veiligheidszone met een straal van 120 meter aangegeven, waarbinnen kwetsbare objecten niet zijn toegestaan.

Met een wijzigingsbevoegdheid kan de veiligheidszone worden verschoven of zelfs vervallen, indien het risico wordt gewijzigd dan wel opgeheven.

Bij Enexis (voorheen Essent) aan de Marsweg 5A is een zelfstandig kantoor toegestaan. Het gebied, waarin dit kantoor is toegestaan, ligt buiten de veiligheidszone van Marsweg 1.

Tevens is in de gehele zone een elektriciteitsdistributiebedrijf met een transformatorvermogen tussen 10 en 100 MVA toegestaan (milieucategorie 3.1).

Zone 2 is bestemd voor perifere detailhandel met café-restaurants, afhaalrestaurants en autowasserijen als ondersteunende activiteiten.

Zone 3 is uitsluitend bestemd voor perifere detailhandel.

De op Marslanden toegestane perifere detailhandel blijft beperkt tot de branches: bouwmarkt, keukens tapijt en tuincentrum. Voor meubelen of beddenzaken blijft de woonboulevard in Voorsterpoort gereserveerd. In de regels worden de begrippen perifere detailhandel en detailhandel in meubels (waaronder bedden) omschreven.

In de zones 4 tot en met 6 is de groothandel in en reparatie van auto's, boten en caravans toegestaan.

Zone 4 is bestemd voor milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2.

Aan de Marsweg 33 en 37A, B en C is perifere detailhandel toegestaan ter plaatse van de bestaande keukenzaken. Een sporthal is toegestaan aan de Nikolaus Ottostraat 3. Alle bouwblokken aan de westzijde van de Marsweg, die niet vallen onder de zones 2 en 3, vallen onder zone 4.

Zone 5 is een bufferzone bestemd voor milieucategorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1.

Een zelfstandig kantoor is toegestaan in het gebouw Tricolore aan de Telfordstraat 1-5

Zone 6 is bestemd voor milieucategorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2.

Dit zijn bouwblokken aan de oostzijde van de Marsweg.

Uitzondering hierop is de koffiebranderij aan de Curieweg 23 en 25. Deze valt onder milieucategorie 5.1.



ruimte op orde

Zwolle

KAART 13 Wijziging geluidszone Marslanden



-  plangrens
-  wettelijke geluidzone Marslanden
-  nieuwe geluidzone Marslanden

getek.: S. Abdulahad
datum: 30-03-2009

0 200 400 600 800 1km



In het Facility Point De Geeren aan de Eifelstraat 1 zijn een zelfstandig kantoor, een café-restaurant en een kinderdagverblijf toegestaan. In zone 6 is ook de brandweerkazerne toegestaan en ten slotte is hier de groothandel in schroot van Wolters toegestaan.

In zone 6 kan ontheffing worden verleend voor nieuwe Bevi-bedrijven. Deze zone is op voldoende afstand gelegen van de noordrand, waar veel kwetsbare objecten zijn gelegen, en op voldoende afstand van de omliggende woonbebouwing. De PR 10⁻⁶ contour mag niet over een buurperceel liggen, maar wel over infrastructuur of een groenzone.

Zone 7 (Marslanden-zuid) is net als zone 4 bestemd voor milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2, maar uitsluitend in deze zone zijn autosloperijen en de handel in afval en schroot toelaatbaar. Hier is ook de detailhandel in auto's, boten en caravans toegestaan. Een geluidswal in de groenvoorziening aan de west- en zuidzijde zal voor voldoende afscherming kunnen zorgen van het geluid in de richting van Zwolle-zuid en de Oude Mars.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de grens tussen de bestemmingen bedrijfsdoeleinden en groenvoorzieningen aan te passen, indien het tracé van de geluidswal dit nodig maakt.

Aan de Graham Bellstraat 2 is hier een dierenasiel en dierenpension toegestaan.

In alle zones kan via ontheffing bepaalde productiegebonden detailhandel en groothandelgebonden detailhandel worden toegestaan, mits beperkt tot 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 100 m².

Via ontheffing kan ook detailhandel in goederen die wegens brand-, explosie-, of milieugevaar niet in woon-of winkelconcentraties tuishoren worden toegestaan. Eveneens kan via ontheffing de detailhandel in landbouwwerktuigen en meststoffen worden toegestaan. Deze ontheffingen zijn niet mogelijk in de zones 2 en 3.

In de zones 4 tot en met 6 kan via ontheffing de detailhandel in auto's, boten en caravans worden toegestaan.

Voor een beschrijving van andere functies wordt verwezen naar §6.3 Bestemmingsregels

5.3.3 Wijziging geluidszone

Het saneringsprogramma dat door de minister van VROM op 30 oktober 1997 is vastgesteld en de nieuwe interne zonering maken het mogelijk de grens van de bestaande geluidszone aan de westzijde te wijzigen door deze niet meer door de woonwijk Zwolle-zuid te laten lopen maar meer parallel aan de IJsselalee te laten verlopen (zie kaart 13). Hierdoor wordt de zone aan de westzijde dichter tegen het bedrijventerrein gelegd. Een geluidswal in de groenvoorziening aan de west- en zuidzijde van de nieuwe interne zone 7 zal voor voldoende afscherming kunnen zorgen

van het geluid in de richting van Zwolle-zuid en de Oude Mars (zie kaart 12). Deze zonewijziging zal moeten plaatsvinden door deze op te nemen in de nieuwe bestemmingsplannen voor Zwolle-zuidoost en de Oude Mars.

5.4 Ontwikkeling

In het plan zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen.

5.5 Water

Het watersysteem in de diverse deelgebieden van Marslanden blijft ongewijzigd, waardoor er geen wijzigingen te verwachten zijn in de grondwaterstanden in deze stadsdelen. Ook wordt de veerkracht van het watersysteem niet gewijzigd.

5.6 Archeologie

Uitgangspunt is dat de archeologische waarden, zoals die zijn omschreven in § 2.2.1, worden beschermd. Voor de juridische vertaling van dit uitgangspunt wordt verwezen naar § 6.3 artikel 19.

5.7 Ecologie

Uitgangspunt is dat de ecologische waarden, zoals die zijn omschreven in § 2.2.2.2, worden beschermd. Voor de juridische vertaling van dit uitgangspunt wordt verwezen naar § 6.3 artikel 11.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het "Handboek bestemmingsplannen Zwolle" versie 12C. Dit handboek is gebaseerd op de standaarduitgave "Op de digitale leest" van het Nederlands Instituut voor de Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV) van juni 2003. De regels zijn aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen waaraan in Zwolle behoefte is. De regels voor Marslanden zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in Marslanden.

Ter bescherming van bijzondere waarden is bij een aantal bestemmingen voor werken die geen bouwwerken zijn en werkzaamheden een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders nodig.

Teneinde extra flexibiliteit in het bestemmingsplan te brengen zijn voor sommige bestemmingen wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn zodanig opgezet dat de structurele opzet van het bestemmingsplan niet wordt aangetast en de waarborgen voor belanghebbenden niet in het gedrang komen.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

1. **Inleidende regels;**
2. **Regels voor basisbestemmingen;**
3. **Aanvullende regels voor dubbelbestemmingen;**
4. **Overige regels;**

Gevolgd door de volgende bijlagen:

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik;

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen.

Inleidende regels:

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

- 1: Begrippen;
- 2: Wijze van meten.

Regels voor basisbestemmingen:

Elke bestemming wordt afzonderlijk in een bestemmingsregel opgenomen, de zogenaamde basisbestemming. Dit in tegenstelling tot een bestemming die andere bestemmingen als dubbelbestemming overlapt. De opbouw van een bestemmingsregel komt hierna aan de orde, waarbij per bestemmingsonderdeel een korte toelichting wordt gegeven.

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale

versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden.

Een bestemmingsregel wordt als volgt opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Ontheffing van de bouwregels
5. Aanlegvergunning
6. Specifieke gebruiksregels
7. Ontheffing van de gebruiksregels
8. Wijzigingsbevoegdheid

Toelichting op de regels voor de basisbestemmingen:

1. Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie wordt als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt aangegeven door de zin "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie in de bestemming. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat ook inrichtingsaspecten.

2. Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld.

Bij woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Voor de andere functies geldt dat er geen sprake is van bijgebouwen. Bij deze functies wordt alleen gebruik gemaakt van het begrip "gebouwen".

De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te voldoen wordt in deze regel opgenomen. De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte worden in meters weergegeven, de dakhelling in graden.

De hoogte van de gebouwen wordt op de plankaart aangegeven, indien er geen uniforme hoogteregels voor de gehele bestemming van toepassing zijn. Dit wordt gedaan door middel van een symbool in de vorm van een rondje verdeeld in een matrix met 2 of 3 vlakken. Linksboven staat bijvoorbeeld de maximale goothoogte in meters vermeld, rechtsboven de maximale bouwhoogte in meters en onderaan staat zo nodig het maximum bebouwingspercentage aangegeven. Het symbool is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak.

3. Nadere eisen:

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals stedenbouwkundig beeld, woonsituatie, en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden

door het stellen van nadere eisen. De criteria zijn in de bepaling van nadere eisen zelf opgenomen.

4. Ontheffing van de bouwregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen. Een ontheffing van de bouwregels wordt alleen opgenomen indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid en het een afwijking of verduidelijking betreft van de algemene ontheffingsregels. De criteria zijn in de ontheffingsregel zelf opgenomen.

5. Aanlegvergunning:

Door het opnemen van een aanlegvergunningenstelsel overeenkomstig artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een aanlegvergunning worden verbonden. Het bouwen wordt niet aangemerkt als inrichtingsactiviteit. Een aanlegvergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals de landschappelijke of natuurlijke waarde.

Een aanlegvergunningenstelsel wordt met de criteria voor vergunningverlening in de bestemmingsregel opgenomen.

6. Specifieke gebruiksregels:

In lid 1 van artikel 7.10 Wro wordt aangegeven dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

7. Ontheffing van de gebruiksregels:

Bij specifieke gebruiksregels wordt in een aantal bestemmingen een daarop gerichte ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Bij zo'n specifieke ontheffingsbevoegdheid zijn ook hier de criteria opgenomen.

8. Wijzigingsbevoegdheid:

Het gaat hier om een specifieke op een bepaalde bestemming gerichte wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 van de Wro.

Hierin wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de betreffende bestemming op de aangegeven punten te wijzigen.

Aanvullende regels voor dubbelbestemmingen:

Een dubbelbestemming wordt opgenomen in een bestemmingsplan wanneer er sprake is van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. Het opnemen van een dubbelbestemming zorgt met het oog op een specifiek belang voor bescherming van het betreffende gebied.

Het betreft in dit plan:

- ondergrondse hoofdwaterleidingen;
- ondergrondse gasleidingen langs de Ceintuurbaan, Heinoseweg en de Kanaalweg met een zijtak naar de Marsweg;

- ondergrondse hoogspanningsleidingen lopend tussen het industrieterrein Marslanden A en Frankhuis;
- bovengrondse hoogspanningsleidingen vanaf Marslanden A naar Sekdoorn en het trafostation aan de Hessenweg;
- waterstaatsdoeleinden langs het Almelose Kanaal, de Nieuwe Wetering en de Soestwetering;
- archeologisch waardevolle gebieden;
- een groot deel van de geluidszone rond het industrieterrein Marslanden;

Deze bestemmingen liggen als het ware over de reguliere bestemmingen heen. De doeleindenomschrijving van de dubbelbestemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven bestemming (basisbestemmingen), tevens voor deze dubbelbestemming zijn bestemd.

De opbouw van een dubbelbestemmingsregel is dezelfde als die van een basisbestemmingsregel, maar alleen die regels worden ter aanvulling opgenomen die noodzakelijk zijn. De bouwregels in de dubbelbestemming geven de verhouding van de basisbestemming ten opzicht van de dubbelbestemming aan.

Overige regels:

In dit laatste onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsregels en de overgangs- en slotregels aan de orde.

De regels zijn in onderstaande volgorde opgenomen:

1. Anti-dubbeltelregel
2. Algemene ontheffingsregels
3. Algemene procedureregels
4. Overgangsrecht
5. Slotregel

Bijlagen:

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

1. een lijst van toegestaan afwijkend gebruik in de bestemming bedrijfsdoeleinden;
2. een staat van toegelaten en niet toegelaten bedrijfsactiviteiten in de bestemming bedrijfsdoeleinden met bijbehorende algemene verklaring van de opzet van deze staat en een lijst met de verklaring van de gebruikte afkortingen.

(zie verder bij § 6.3 artikel 5)

6.2 Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn, met uitzondering van de begrippen die betrekking hebben op de titel van het bestemmingplan en de plankaart (die als eerste zijn genoemd), alfabetisch gerangschikt.

Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitsel geeft.

Artikel 2 - Wijze van meten

Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

6.3 Bestemmingsregels

Hierna wordt voor zover nog nodig een aantal artikelen van de regels van een nadere toelichting voorzien.

Artikel 3 - Woondoeleinden W

Uitgangspunten:

- De enige 2 bestaande aaneengebouwde eengezinshuizen in het plangebied, welke gelegen zijn aan de Kanaalweg, zijn als zodanig bestemd.
- Gehandhaafd is de bijzondere bebouwingsregeling voor hoofdgebouwen en bijgebouwen, welke hier in 1996 ter tegemoetkoming aan de belangen van de toenmalige gebruiker in het geldende bestemmingsplan Marslanden G is opgenomen.

Artikel 4 - Tuin T

De bestemming Tuin is conform de aanbeveling van “Op de digitale leest” als een aparte bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij recht worden gebouwd. Daardoor is er conform “Op de digitale leest” sprake van een erf in de zin van het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningsplichtige bouwwerken waar geen vergunningvrije aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd, omdat het bestemmingsplan de inrichting daartoe verbiedt.

Via ontheffing is bebouwing ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen en daarbij behorende bijgebouwen wel mogelijk, mits geen aantasting plaatsvindt van de in de ontheffingsbevoegdheid genoemde criteria. Tevens moet zo nodig rekening worden gehouden met de Wet geluidhinder.

Artikel 5 - Bedrijfsdoeleinden B

Beschrijving:

Deze bestemming betreft het grootste gedeelte van het plangebied.

In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Daarvoor wordt de bestemming verdeeld in 7 verschillende interne zones. Hierbij wordt verwezen naar een als bijlage bij de voorschriften opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen. Daarin staat voor de verschillende zones aangegeven welke bedrijfsactiviteiten wel en welke niet zijn toegestaan. Opslagen en installaties staan aan het eind van de staat apart aangegeven.

Toelaatbare activiteiten die niet in de op bedrijventerreinen gerichte staat voorkomen, zijn apart in de bestemmingsomschrijving aangegeven.

Bedrijfsactiviteiten, welke alleen op de huidige plaats en niet in een gehele zone toelaatbaar zijn, worden als “afwijkend gebruik” op de plankaart aangegeven en in bijlage 1 van de voorschriften per adres omschreven.

De plaats van bestaande bedrijfswoningen staat op de plankaart aangegeven. Hier zijn specifieke regels voor van toepassing. Nieuwe bedrijfswoningen op andere plaatsen zijn niet toegestaan.

In §5.3.2 Functionele structuur is de interne zonering van het bedrijventerrein verder omschreven.

De staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen is een algemene staat die toegepast wordt bij bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle. De staat is gebaseerd op het nieuwe VNG-rapport "Bedrijven en milieuzonering" van maart 2009. De staat maakt als bijlage 2 onderdeel uit van de regels en daardoor heeft zij rechtstreekse werking. Een niet in de staat genoemd bedrijf kan dus niet worden gevestigd, evenmin als een wel genoemd bedrijf, dat als niet toelaatbaar staat aangegeven. Een zodanig bedrijf kan in een concreet geval qua aard en invloed op de omgeving toch wel aanvaardbaar zijn. Daarom is voorzien in een ontheffing voor gelijkwaardige bedrijven. De formulering is afgestemd op de eisen die de jurisprudentie daaraan stelt.

In bijlage 2 is voorafgaand aan de staat een algemene verklaring van de opzet van de staat en de betekenis van de gebruikte afkortingen opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheden:

Verwezen wordt naar de beschrijving in § 5.3.1 Bebouwingsstructuur en § 5.3.2 Functionele structuur.

Artikel 9 - Verkeersdoeleinden V

Beschrijving

Deze bestemming is opgenomen voor alle wegen in het plangebied. Het betreft niet alleen in de bestemming omschreven stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen met een inrichting gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, maar ook alle andere wegen, welke gericht zijn op de ontsluiting van het industrieterrein Marslanden, omdat er overall een maximum snelheid van ten minste 50 kilometer per uur is toegestaan.

In verband met de door de Wet geluidhinder gestelde eisen is in de bestemmingsomschrijving het aantal rijstroken van de verschillende wegen vastgelegd, zodat de breedte van de bij deze wegen behorende geluidszones is bepaald. Ter wille van de flexibiliteit, welke nodig is om eventuele aanpassingen mogelijk te kunnen maken in het tracé van de Rijksweg N35 is in deze bestemming ook structuurgroen opgenomen binnen het tracé van de Ceintuurbaan en de Heinoseweg alsmede bij het aansluitende gedeelte van de Oldeneelallee tot aan het kruispunt met de Gerenweg en de Nipkowstraat.

In het geldende bestemmingsplan Marslanden uit 1977 is bij het Pascalpad een ruimtereservering voor een wegverbinding met de Ceintuurbaan opgenomen. Deze ruimtereservering is door opname in de bestemming verkeersdoeleinden gehandhaafd. Daarbij kan later eventueel ook aangesloten worden op een mogelijke wegverbinding buiten het plangebied in de richting van Herfte. Ter wille van de flexibiliteit is het structuurgroen langs het Pascalpad ook in deze bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming mogen ook gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en infrastructuur tot 50 m² worden gebouwd.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een bouwhoogte van maximaal 10 meter voor zover het geen terreinafscheidingen zijn. Met ontheffing kan deze hoogte vergroot worden tot maximaal 35 meter. Deze ontheffingsmogelijkheid is opgenomen om in te kunnen spelen op een eventuele latere reconstructie van de Ceintuurbaan en de Heinoseweg.

Wijzigingsbevoegdheid:

Verwezen wordt naar de beschrijving in § 5.3.1 Bebouwingsstructuur.

Artikel 11 - Natuur N

Beschrijving

Deze bestemming is toegekend aan de uiterwaarden langs de weteringen met de inundeerbare Kievitsbloemengraslanden (zie § 2.2.2.2).

Aanlegvergunning

De natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden binnen deze bestemming worden beschermd door een aanlegvergunningstelsel.

Artikel 12 - Groenvoorzieningen G

Uitgangspunten:

- Met uitzondering van het tracé van Rijksweg N35 en het Pascalpad is het structuurgroen doorgaans bestemd tot groenvoorzieningen. De overige groengebieden zijn bij de bestemming verkeersdoeleinden gevoegd. In de bestemming groenvoorzieningen zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan maar geen wegen en parkeervoorzieningen voor snelverkeer. Dit is vast beleid waar niet van zal worden afgeweken.
- Bermen en groenstroken langs wegen, die geen deel uitmaken van het structuurgroen, zijn opgenomen in de bestemming verkeersdoeleinden. Binnen deze laatste bestemming is een uitwisseling van groen, wegen en parkeren overal toegestaan.
- Binnen de bestemming groenvoorzieningen zijn overal trapveldjes en speelvoorzieningen mogelijk.
- Binnen deze bestemming mogen overal gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² worden gebouwd.
- In het op de kaart aangegeven bouwvlak aan de Huub van Doornestraat, de Anthony Fokkerstraat en de Ittersumallee mogen bouwwerken., geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, welke de aandacht moeten vestigen op de in Marslanden gevestigde bedrijven tot een maximale hoogte van 25 meter. Dit is het zogenaande "attentiepunt". De regeling is overgenomen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan Marslanden B uit 2000.

Wijzigingsbevoegdheid:

Verwezen wordt naar de beschrijving in § 5.3.2 Functionele structuur.

Artikel 13 - Water WA

Deze bestemming omvat al het water dat van belang is voor de waterhuishouding van het gebied. Water dat voor de waterhuishouding niet van belang is, is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van andere bestemmingen.

Het gebied voor de 13 bestaande ligplaatsen voor woonschepen langs de Weteringkade is door middel van een aanduiding in deze bestemming op de plankaart aangegeven.

Artikel 14 - Ondergrondse waterleiding (dubbelbestemming)

Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen en wordt daarom dubbelbestemming genoemd.

Deze dubbelbestemming omvat het in het plangebied gelegen ondergrondse net van hoofdtransportleidingen voor de drinkwatervoorziening. Deze leidingen transporteren drinkwater van de productielocatie naar een centraal punt in een verderop gelegen voorzieningsgebied (zie kaart 9).

In een brief van 27 februari 2004 heeft waterleidingbedrijf Vitens de gemeente verzocht de voor het bedrijf cruciale hoofdtransportleidingen in de bestemmingsplannen op te nemen. Het bedrijf beroept zich daarbij op de "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen" van de provincie Overijssel. Voor de invoer van de juiste gegevens heeft Vitens de gemeente een digitaal bestand met de bedoelde hoofdtransportleidingen toegezonden. De leidingen zijn conform dit bestand opgenomen. Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een ontheffing, nadat advies van de leidingbeheerder is ingewonnen. Ter bescherming van de leidingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 15 - Ondergrondse gasleiding (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming omvat de in het plangebied langs de Ceintuurbaan, de Heinoseweg en de Kanaalweg gelegen ondergrondse hoofdtransportleiding voor de gasvoorziening, welke vanaf de hoofdtransportleiding langs de rijksweg A 28 via Sekdoorn in de richting van Deventer loopt. Daarnaast omvat deze dubbelbestemming de zijtak van deze hoofdtransportleiding naar het gasverdeelstation Marsweg (zie kaart 9). Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een ontheffing, nadat advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Ter bescherming van deze leidingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 16 - Ondergrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming beschermt de bestaande ondergrondse 110 kv hoogspanningsleidingen, welke in het plangebied lopen en een verbinding vormen tussen het industrieterrein Marslanden A (Weteringkade) en Frankhuis (zie kaart 9). Deze leidingen verbinden de bovengrondse netten aan de oostzijde en de westzijde van Zwolle. Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een ontheffing, nadat advies van de leidingbeheerder is ingewonnen. Ter bescherming van de leidingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 17 - Bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming beschermt de bestaande bovengrondse hoogspanningsleidingen, welke in het plangebied lopen en een verbinding vormen tussen het industrieterrein Marslanden A (Weteringkade), het trafostation aan de Hessenweg en via Sekdoorn met de centrale Harculo en Deventer (zie kaart 9). Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een ontheffing, nadat advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 18 - Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

Ook deze bestemming valt samen met andere bestemmingen. Deze dubbelbestemming omvat, voor zover gelegen binnen het plangebied, de kernzone en de beschermingszone van de primaire waterkering langs het Almelose Kanaal, de Nieuwe Wetering, de Soestwetering. en de Sekdoornse Dijk.

De regeling is gelijk aan die van het bestemmingsplan Marslanden G, dat in 1996 is vastgesteld en het bestemmingsplan Wipstrik, dat in 2005 is vastgesteld.

Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met de dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een ontheffing, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen en vooraf advies is ingewonnen van de waterstaatsbeheerder. Naast deze dubbelbestemming blijft de keur van het waterschap Groot Salland onverkort van kracht. Op grond van de keur is voor een aantal werken en werkzaamheden ontheffing van het waterschap nodig.

Ter voorkoming van dubbele regelgeving en bevoegdheidsconflicten en ter voorkoming van een onnodig star en bij een wijziging van de keur snel verouderend bestemmingsplan zijn de voorschriften van de keur niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Met deze dubbelbestemming vallen deels de bestemmingen natuur, ondergrondse gasleiding en archeologisch waardevol gebied samen. In deze bestemmingen is ter bescherming een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bij het verlenen van een aanlegvergunning dienen burgemeester en wethouders niet alleen de belangen van deze bestemmingen af te wegen, maar ook de waterstaatsbelangen. Voor werken en werkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van rivier- en kanaalverlichting, bebakeningvoorwerpen en waterstandsignalerende apparatuur is geen aanlegvergunning nodig.

Artikel 19 - Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

Uitgangspunten:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied (zie kaart 5).
- Bij de regeling voor de dubbelbestemming wordt nauwe aansluiting gezocht bij de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg.
- Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een aanlegvergunningstelsel conform de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

Artikel 20 - Geluidszone industrieterrein Marslanden (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming betreft de vastlegging van de bestaande geluidszone rond het industrieterrein Marslanden voor zover gelegen binnen het plangebied (zie kaart 8, 12 en 13). Binnen het plangebied worden geen wijzigingen in de zonegrens aangebracht. Buiten het plangebied zal de zonegrens aan de zuidwestzijde van het industrieterrein teruggelegd worden in de richting van de IJsselallee. Deze grenswijziging zal vastgelegd worden in de nieuwe bestemmingsplannen voor Zwolle-zuidoost en de Oude Mars (zie kaart 13).

6.4 Overige regels

Artikel 21 - Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 22 - Algemene Bouwregels

In dit artikel wordt geregeld dat een bouwplan moet voorzien in voldoende ruimte voor parkeren, laden en lossen.

Wat voldoende is, wordt op basis van het algemene parkeerbeleid van de gemeente Zwolle bepaald tijdens de beoordeling van een bouwplan.

Ontheffing kan worden verleend, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Hierbij kan worden gedacht aan het betalen van een compenserende bijdrage aan de gemeente Zwolle. Ten slotte kan ontheffing worden verleend in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van het algemene parkeerbeleid.

Artikel 23 - Algemene ontheffingsregels

In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene ontheffing in de vorm van de zogenaamde “toverformule” opgenomen. Burgemeester en wethouders moeten een ontheffing verlenen van het gebruiksverbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde ontheffingsregels van toepassing zijn.

Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze ontheffingsregels hier opgenomen.

Artikel 24 - Algemene procedureregels

Hierin wordt de standaardprocedure bij Zwolse bestemmingsplannen voor de voorbereiding van een besluit tot ontheffing of tot het stellen van een nadere eis beschreven.

Artikel 25 - Overgangsrecht

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven.

Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het besluit ruimtelijke ordening werd aanbevolen.

Artikel 26 - Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingregel van het plan.

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik:

Zie artikel 5 bedrijfsdoeleinden.

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen:

Zie artikel 5 bedrijfsdoeleinden.

6.5 Consequenties van beleid

Het bestemmingsplan heeft voor het overgrote deel een conserverend karakter. In het bestemmingsplan is verdichting van 75% tot 90% van de bebouwing voor bedrijfsdoeleinden mogelijk gemaakt. Hiermee wordt voorzien in de behoefte aan een efficiënter ruimtegebruik.

6.6 Handhaving

De bestemmingsregels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving van het bestemmingsplan voor een ieder duidelijk kan zijn. Dit is met name gelegen in de formulering van de specifieke gebruiksregels, waarin een opsomming is opgenomen van de verschillende manieren van gebruik van gronden en bouwwerken die in ieder geval in strijd zijn met de bestemming.

6.7 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het "Handboek bestemmingsplannen Zwolle" versie 12C. Het plan is nog gebaseerd op de standaard van "Op de digitale leest" van 2003, maar de evaluatie van de Zwolse standaard bestemmingsplanbepalingen van 2007 is reeds meegenomen. Bovendien zijn de bestemmingsplanregels al gebaseerd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

8 Overleg en inspraak

8.1 Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Op 16 december 2008 is het voorontwerpbestemmingsplan Marslanden in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar 21 instanties verzonden met het verzoek om voor 1 april 2009 te reageren.

De volgende instanties hebben niet gereageerd, waarbij aangenomen wordt dat de rijksdiensten gereageerd hebben via de inspectie Ruimtelijke Ordening:

1. Ministerie van Economische Zaken Regio Oost;
2. Rijkswaterstaat Oost Nederland;
3. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (inmiddels Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed);
4. Essent Netwerk B.V. (inmiddels Enexis);
5. Brandweer Zwolle;
6. Koninklijke TNT Post B.V.;
7. Kamer van Koophandel Oost Nederland;
8. VNO-NCW Midden;
9. Landschap en Natuur Overijssel;
10. Natuur en Milieu Overijssel;
11. Dienst landelijk Gebied Regio Oost;

12. De Inspectie Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting en Milieu Regio Oost deelde namens alle betrokken rijksdiensten mee dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

13. De Rijksgebouwendienst Directie Oost heeft het plan zonder commentaar terug gezonden.

14. KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen heeft geen opmerkingen over de straalpaden.

15. Het plan geeft Pro Rail geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

16. Vitens heeft meegedeeld dat de in het plangebied aanwezige bijzondere infrastructuur van Vitens overeenkomstig de "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen" van de provincie Overijssel op de plankaart en in de toelichting is aangeduid.

17. Tennet TSO B.V. meldde dat de ondergrondse en bovengrondse hoogspanningsleidingen juist zijn opgenomen in het plan.

18. De N.V. Nederlandse Gasunie schreef dat zij onderzoek heeft gedaan naar de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen in het plan. Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico in het plangebied. Uit een inventarisatie blijkt verder dat er zich geen kwetsbare objecten bevinden binnen de PR-10-6 contour van de leidingen. Dit betekent dat ook het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het plan.
19. Het Waterschap Groot Salland merkte op dat de primaire waterkering op de Sekdoornsedijk niet als “waterstaatsdoeleinden” is bestemd. Omdat deze waterkering vooralsnog in functie blijft, wordt een dubbelbestemming als “waterstaatsdoeleinden” noodzakelijk geacht. Een overzichtstekening met het tracé van de waterkering is bij de brief gevoegd.

Reactie:

De Sekdoornsedijk is alsnog voorzien van de dubbelbestemming “waterstaatsdoeleinden” conform de tekening van het waterschap.

20. De Stichting Milieuraad Zwolle schreef het een goede zaak te vinden dat er orde wordt aangebracht en een bundeling wordt gemaakt naar één bestemmingsplan. Wel wordt gemeend dat de groenaspecten in het plan te summier naar voren komen. Het enige groene aspect is de “groene vinger” en de periferie. Kansen tot een bijdrage aan de biodiversiteit worden gemist, doordat er te weinig aandacht is voor groenbeleids-invullingen en de niet versteende ruimte bij bedrijven. Te denken valt bijvoorbeeld aan “doorruimten” voor kleine zoogdieren bij hekwerken en ecologische bijdragen door kleine plantsoenen (bessen en vruchten etc.). Het belevingsaspect van meer en beter groen juist in meer versteende gebieden wordt gezien als gemiste kans. Aandachtspunt bij toekomstige (her)inrichtingen van bedrijventerreinen: veel meer groen als haarvatennetwerk van de groen/blauwe vingers.

Reactie:

Een bestemmingsplan stelt grenzen aan bepaalde activiteiten maar stelt ze niet verplicht (toelatingsplanologie). Zaken die door de Stichting Milieuraad genoemd worden betreffen detailinrichting en beheer. Deze moeten geregeld worden bij de inrichting van de openbare ruimte en bij het gemeentelijk groenbeheer. Wat dat betreft is er binnen de bestemming “verkeersdoeleinden” veel groene inrichting mogelijk. Het is voor de gemeente een voortdurend aandachtspunt bij (her)inrichtingen van bedrijventerreinen.

21. De provincie Overijssel constateert dat het plan van provinciaal belang is en dat het niet in strijd is met dit belang.
- De provincie vraagt zich wel af of het positief bestemmen van een zelfstandig kantoorgebouw en een kinderdagverblijf aan de Eiffelstraat 1 raadzaam is. Er is hier sprake van een bestaande vergunde situatie, maar in dit deel van het bedrijventerrein zijn ook bedrijven van milieucategorie 4 toegestaan. De provincie

vraagt zich daarbij af of het positief bestemmen van een kwetsbaar object als een kinderdagverblijf in het kader van een gezond leefmilieu qua geur, stof, geluid, gevaar en luchtkwaliteit passend is op een bedrijventerrein met milieucategorie 4. Andersom is het de vraag of het afwijkend gebruik niet te veel beperkingen oplegt aan reeds bestaande of toekomstige bedrijven met milieucategorie 4. Geadviseerd wordt daarom om deze bestemming te heroverwegen.

Reactie:

Verplaatsing:

Het kinderdagverblijf in het gebouw De Geeren is gevestigd op het jongste deel van Marslanden. Het gebouw is vrij recent gerealiseerd en specifiek bedoeld voor een aantal collectieve voorzieningen ten behoeve van geheel Marslanden. Omdat Marslanden een bedrijventerrein is dat in fasen is gerealiseerd was alleen op Marslanden G fysieke ruimte om een dergelijke voorziening te realiseren. Een verplaatsing wordt dan ook niet realistisch geacht.

Toelaatbaarheid:

Er is geen milieuwetgeving die bepaalt dat kinderdagverblijven niet toelaatbaar zouden zijn op een bedrijventerrein. Ook is er geen gemeentelijk beleid dat dit verbiedt.

Geluid:

een kinderdagverblijf is geen geluidgevoelige bestemming

Luchtkwaliteit:

In het Besluit gevoelige bestemmingen wordt een kinderdagverblijf wel als zodanig gevoelig aangemerkt, dat een dergelijke activiteit niet zou mogen worden toegelaten in situaties waarin de normen voor luchtkwaliteit (bijna) worden overschreden. Op de huidige locatie zijn de gehalten fijn stof en NOx ruim beneden de normen.

Externe veiligheid:

Ter plaatse van de locatie van het kinderdagverblijf worden de normen voor het groepsrisico en het plaatsgebonden risico ten gevolge van transport of verwerking/opslag van gevaarlijke stoffen niet overschreden. Indien in de toekomst een risicovolle activiteit wordt aangevraagd voor dat deel van het bedrijventerrein, zodanig dat het kinderdagverblijf binnen de invloedssfeer van die activiteit dreigt te geraken, dan zal die activiteit geweigerd moeten worden, omdat bij een kinderdagverblijf sprake is van een geringe mate van zelfredzaamheid. Een toename van het groepsrisico is niet aanvaardbaar als personen met een lage mate van zelfredzaamheid in het geding zijn.

Met andere woorden, de aanwezigheid van het kinderdagverblijf kan in de toekomst inderdaad een belemmering zijn voor de vestiging van een risicovol bedrijf in de nabijheid.

8.2 Inloopbijeenkomst voor de bedrijven

Op 24 maart 2009 is in samenwerking met de Ondernemersclub Marslanden een inloopbijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan gehouden ten behoeve van de bedrijven op Marslanden.

Deze bijeenkomst vond plaats van 18.00 uur tot 20.00 uur in de brandweerkazerne aan de Marsweg 39 te Zwolle. Tijdens deze bijeenkomst was er gelegenheid om het voorontwerpbestemmingsplan te bekijken, vragen te stellen aan de aanwezige ambtenaren en opmerkingen te maken. Voorafgaand vond er plenair een discussie plaats naar aanleiding van een toelichting door de aanwezige ambtenaren.

Opmerkingen over 4 onderwerpen kwamen nadrukkelijk naar voren en zullen hier worden behandeld.

1. *Detailhandel in auto's:*

In het nieuwe bestemmingsplan is bijna overal de detailhandel in auto's toegestaan. Deze bedrijven veroorzaken echter veel hinder, doordat er te veel auto's op straat worden geparkeerd, waardoor aangrenzende bedrijven gehinderd worden. Het aantal autodetailhandelsbedrijven moet daarom beperkt worden in aantal en m².

Reactie:

Een beperking in aantal of in m² is moeilijk aan te geven. Wel is het bestemmingsplan naar aanleiding van deze opmerkingen gewijzigd. Deze bedrijven mogen zich in de zones 4, 5 en 6 alleen nog maar na ontheffing vestigen. Bij het verlenen van een ontheffing zal bezien worden of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid en zal er tevens op gelet worden dat er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden zal plaatsvinden. Daarmee kan voorkomen worden dat het parkeren in de openbare ruimte gaat plaatsvinden. Alleen in zone 7 (Marslanden-zuid) zullen deze bedrijven nog bij recht worden toegestaan.

2. *Afval en schroot:*

Met de gemeente wil men er een mooi bedrijventerrein van maken. Daarom wordt niet begrepen waarom het schrootbedrijf van Wolters aan de Braunstraat wordt toegestaan. Dit bedrijf geeft overlast en tast het aanzien van het bedrijventerrein aan.

Waarom worden alleen autosloperijen beperkt tot Marslanden-zuid in plaats van alle schroothandelaren?

Reactie:

Er is begrip voor de geuite zorgen. Daarom is het bestemmingsplan ook op dit punt gewijzigd. De handel in afval en schroot van het bedrijf Wolters is nu als bestaand bedrijf aan de Braunstraat 5 opgenomen. De handel in afval en schroot wordt bij recht verder alleen nog maar in zone 7 (Marslanden-zuid) toegestaan.

3. *Afstand van de brandweerkazerne tot de zijdelingse perceelsgrens:*

De gemeente meet met 2 maten, omdat de brandweerkazerne zich niet aan de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter behoefde te houden.

Reactie:

In het nieuwe bestemmingsplan is deze verplichting opnieuw opgenomen.

Ontheffing is alleen mogelijk, indien gebouwen op 2 aan elkaar grenzende percelen

aaneen worden gebouwd. Deze regel is opgenomen op grond van brandveiligheidseisen. Het geval van de brandweer is een beslissing die niet voor herhaling vatbaar is.

4. Internetwinkels:

Mag een internetwinkel die normaal onder rembours levert aan klanten de goederen ook laten afhalen in Marslanden of is dat detailhandel?

Mag er 4 x per jaar een magazijnuitverkoop plaatsvinden? (bijvoorbeeld bij groothandel Mars & More Telfordstraat 41)

Reactie:

Onder detailhandel valt ook het leveren van goederen aan de eindgebruikers. Voor de levering aan de Telfordstraat moet een ontheffing worden aangevraagd, welke tot 10% en 100 m² verleend kan worden.

Het bestemmingsplan zal wel gewijzigd worden door het schrappen van de beperking dat het geen levensmiddelen, kleding, schoeisel, huishoudelijke artikelen, meubels, woninginrichtingsartikelen en doe-het-zelf-artikelen mag betreffen. Bij het verlenen van een ontheffing is onder andere het voorzien in voldoende parkeergelegenheid een toetsingscriterium.

8.3 Opmerkingen

Het voorontwerpbestemmingsplan Marslanden is van 19 februari 2009 tot en met 1 april 2009 gedurende 6 weken in het gemeentelijk informatiecentrum ter inzage gelegd. Gedurende deze periode was het plan tevens digitaal te raadplegen en te downloaden op de pagina voorontwerpplannen van www.bestemmingsplannen.zwolle.nl.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging kon een ieder schriftelijke opmerkingen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders. In deze paragraaf wordt per kenbaar gemaakte opmerking een samenvatting gegeven. Vervolgens wordt de reactie van de gemeente daarop weergegeven.

1. Blaauw Gras Beheer B.V. en Krikke Realisatie B.V. , info@krikkerealisatie.nl, stellen dat een groot aantal klanten van internetwinkels de producten afhaalt en deze bij afhaal betaalt. De verwachting is dat de internetaankopen de komende jaren gaan stijgen. De afhaalklanten zijn vaak achterdochtig of na betaling hun aankoop wel daadwerkelijk geleverd wordt. Het is voor deze bedrijven vaak niet nodig of gewenst om in de binnenstad op een traditionele winkelstand gevestigd te zijn. Verzocht wordt om een vrijstelling voor het gehele plangebied.

Reactie:

Bij het ter plaatse leveren van producten aan de eindgebruikers, welke deze eventueel ook nog ter plaatse betalen, is sprake van normale detailhandel. Beleidsmatig is dit hier ongewenst. Indien overal op Marslanden detailhandel wordt toegestaan zal dit leiden tot een ernstige ontwrichting van de detailhandelsstructuur

van Zwolle en tot grote overlast voor de op Marslanden gevestigde productie- en groothandelsbedrijven.

2. H.J.H. Zwijnenberg, Weteringpark 5, 8025 AM Zwolle, henk.zwijnenberg@kpn-officedsl.nl, schrijft dat geen rekening wordt gehouden met de aan de Curieweg 9 gevestigde Sportstudio Marslanden.

In 2004 is het pand zonder constructieve ingrepen intern en extern grondig hiervoor opgeknapt. Daarvoor was er een bedrijf gevestigd dat machines en gereedschappen verhuurde aan bedrijven en particulieren. Groot was de verrassing toen de gemeente eind 2004 aangaf dat het beleid was om publieksverzorgende functies zoals een sportstudio niet op het bedrijventerrein Marslanden toe te staan. Deze functies hoorden thuis in of aan de rand van woongebieden en nabij buurt- en wijkcentra.

Door familieomstandigheden is tot nu toe nooit een verzoek tot ontheffing van het bestemmingsplan ingediend. Naar aanleiding van het nieuwe bestemmingsplan wordt nu verzocht om de sportstudio aan de Curieweg 9 toe te staan door het voorontwerp aan te passen met een beroep op voortschrijdend inzicht, waardoor dit soort activiteiten nu wel op Marslanden wordt toegestaan en met citering van wethouder Knol, die heeft gezegd dat "het nieuwe bestemmingsplan niet leidt tot knelpunten voor bedrijven die er nu gevestigd zijn en consolideren voorop staat."

De faciliteiten zijn van begin af aan bedoeld voor gebruik door bedrijven van Marslanden, waarbij personeel door middel van een bedrijfslidmaatschap van de studio gebruik kan maken. Door de geringe omvang van de studio wordt niet veel verkeer aangetrokken. De bereikbaarheid is zowel voor langzaam verkeer als per auto uitstekend en er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Reactie:

In 2004 is er handhavend opgetreden tegen de sportschool aan de Curieweg 9. Wel was toen 200m² ingericht voor een sportschool, maar deze ruimte is nooit in gebruik genomen. Achter deze ruimte ligt een veel grotere loods die nu verhuurd wordt voor andere activiteiten.

Het geldende bestemmingsplan laat een sportschool niet toe en in het nieuwe bestemmingsplan wordt deze functie ook niet toegestaan met uitzondering van de locatie Nikolaus Ottostraat 3.

Het feit dat een sport / fitnesscentre wel toegestaan is voor de Nikolaus Ottstraat 3 heeft te maken met de bijzondere status van dit pand:

1. Open uitstraling pand;
2. Ligging aan de zichtlocatie Ittersumallee;
3. Aanvulling op volumineuze detailhandel;
4. Het gebied Ittersumallee had een aparte status gekregen in het Masterplan+;
5. Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
6. Pand ligt aan een fietspad, waardoor veiligheid geen kwestie is;
7. In 2006 hadden burgemeester en wethouders ingestemd met het vestigen van een kinderspeelparadijs in dit pand. Dit wijkt qua functie niet veel af van een sportschool;
8. Het is gelegen in een gebied met andere op de consument georiënteerde functies.

In het nieuwe bestemmingsplan is de verruimingsmogelijkheid van detailhandel losgelaten voor Marslanden C en de Ittersumallee. De argumenten die in 2006 nog golden voor de Nikolaus Ottostraat 3 gelden bovendien niet voor Curieweg 9 in Marslanden D. Fitness is een consument gerelateerde activiteit en past als zodanig niet op Marslanden. In het verleden zijn ook andere sportschoolaanvragen die niet passen binnen het bestemmingsplan afgewezen.

Als gevolg van de groeiende aandacht voor een gezonde levensstijl stijgt het aantal fitnesscentra de laatste jaren fors. De trend is dat de fitnessmarkt een vechtersmarkt aan het worden is. Het beleid van de gemeente is erop gericht gezonde uitgangspunten voor de ondernemers te creëren. Bekend is dat een gemiddeld verzorgingsgebied van een fitnesscentrum 8 000 personen omvat en dat 63% van het klantenbestand zich binnen een straal van 5 kilometer van het fitnesscentrum bevindt. De consument wenst niet langer dan 6 minuten te reizen naar het fitnesscentrum. Ook vanuit deze optiek is het niet wenselijk concurrerende fitnesscentra te dicht bij elkaar te situeren.

3. Albert Heijn, Distributiecentrum Zwolle, Galvaniweg 1, 8013 RG Zwolle, wout-van.hasselt@ah.nl, schrijft dat de verhoging van de maximaal toegestane bebouwingsdichtheid van 75% naar 90% in principe leidt tot de mogelijkheid van meer geluidsemissie. Hoewel Albert Heijn positief staat tegenover deze verhoging, wordt verzocht om aan de oostzijde van het bedrijventerrein een strook langs de Ceintuurbaan en de Heinoseweg te bestemmen als toekomstige ruimte voor een eventueel te plaatsen geluid afschermende voorziening, zoals een geluidswal, zoals ook ter plaatse van de autosloperijen gebeurt. Op die wijze kan voorkomen worden dat de toekomstige bedrijfsvoering van Albert Heijn wordt beperkt. Binnen de strook met een maximum bouwhoogte van 10 meter heeft Albert Heijn in 1992 al een pand met een bouwhoogte van 13 meter gerealiseerd. Een bouwhoogte van maximaal 10 meter betekent een beperking voor mogelijke toekomstige uitbreidingen van dit gebouw. Dat is niet aanvaardbaar gezien eventueel toekomstige mechanisatie van het orderpickproces, dat een hogere bouwhoogte vereist dan 10 meter. Albert Heijn wil hier graag overleg over voeren.

Reactie:

Behalve in Zwolle-zuid en de Oude Mars blijft de bestaande geluidcontour van 50 dB(A), welke niet mag worden overschreden gehandhaafd. De verhoging van het bebouwingspercentage is echter niet bedoeld voor vergroting van de geluidsproductie en mag daarom niet leiden tot extra druk op deze contour en tot extra beperkingen van de geluidsruijme van bestaande bedrijven.

Een geluid afschermende voorziening in de groenstrook langs de Ceintuurbaan en de Heinoseweg is mogelijk in dit nieuwe bestemmingsplan. In de bestemmingen voor bedrijfsdoeleinden, verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen is de mogelijkheid voor deze voorziening opgenomen. Wel moet rekening worden gehouden met de ondergrondse gasleiding welke langs de weg loopt, maar een voorziening lijkt technisch realiseerbaar.

De bouwhoogte in de gehele strook langs de Ceintuurbaan en de Heinoseweg wordt verhoogd tot 15 meter. Verwezen wordt naar de toelichting in § 5.3.1 Bebouwingsstructuur.

Bijlage: Overzicht beleidsnota's

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de volgende beleidsuitspraken gebruikt:

- Groenbeleidsplan, maart 1998
- Coffeeshopbeleid, oktober 1998
- Streekplan Overijssel 2000 +
- Kwaliteit binnen bereik, gemeentelijk verkeers- en vervoersplan, februari 2001
- Dynamiek van Oud & Nieuw, Zwols monumenten- en archeologie beleid, 2001
- Kadernota Detailhandel Zwolle, juni 2003
- Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen, provincie Overijssel, februari 2003
- Prostitutiebeleid in Zwolle, maart 2003
- Ruimte-intensivering op bedrijventerreinen, februari 2004
- Welstandsnota, juni 2004
- Wijkanalyse en wijkontwikkelingsplan Marslanden, september 2004
- Bomenverordening 2005
- Masterplan + Duurzame versterking bedrijvenpark Marslanden, januari 2005
- De kracht van Zwolle Meerjaren Ontwikkelingsprogramma (MOP) 2005-2009
- Milieuvisie, december 2005
- Structuurplan 2020, 2008