



Raadsvoorstel

Datum 26 november 2024

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Spoorzone - District Z, Werkplaatsen en Lurelui

Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone - District Z, Werkplaatsen en Lurelui heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Dit voorstel ziet toe op het beantwoorden van de ingediende zienswijzen, het doorvoeren van een aantal wijzigingen en het vaststellen van het bestemmingsplan. Tevens wordt voorgesteld om het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan vast te stellen en kennis te nemen van ons besluit tot aanvulling van de 'Regeling Parkeernormen Zwolle' voor het Spoorkwartier en van het besluit Hogere Grenswaarde.

Financiële gevolgen

Betreft doel 711 Gebiedsopgaven

Begroting wijzigen Nee

Budgetnummer

Bijlagen

1. Gewijzigd bestemmingsplan Spoorzone - District Z, Werkplaatsen en Lurelui
2. Zienswijzen geanonimiseerd
3. Zienswijzen niet geanonimiseerd
4. Nota van zienswijzen geanonimiseerd
5. Nota van zienswijzen niet geanonimiseerd
6. Nota van wijzigingen
7. Welstandsnota 2024, versie november 2024
8. Beeldkwaliteitsplan
9. Besluit Hogere Grenswaarden Wet Geluidhinder

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
- ☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:



Datum

26 november 2024

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone - District Z, Werkplaatsen en Lurelui, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Spoorzone - District Z, Werkplaatsen en Lurelui;
2. het bestemmingsplan Spoorzone - District Z, Werkplaatsen en Lurelui gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de Wijzigingsnota bestemmingsplan Spoorzone - District Z, Werkplaatsen en Lurelui;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Spoorzone - District Z, Werkplaatsen en Lurelui gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP23004-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP23004-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. de Welstandsnota 2024, versie november 2024 inclusief het daar onderdeel van uitmakende beeldkwaliteitsplan District Z, Werkplaatsen en Lurelui vast te stellen;
5. kennis te nemen van het besluit tot aanvulling van de 'Regeling Parkeernormen Zwolle' voor het Spoorkwartier;
6. kennis te nemen van het besluit hogere waarde Wet geluidhinder Spoorzone – District Z, Werkplaatsen en Lurelui en Spooronderdoorgangen;
7. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Spoorzone - District Z, Werkplaatsen en Lurelui vast te stellen.



Datum

26 november 2024

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 26 oktober 2020 unaniem ingestemd met het Ontwikkelkader Spoorzone. Een prominent deel van de Spoorzone is in eigendom van de Nederlandse Spoorwegen (hierna NS). Hieronder vallen de aaneengesloten delen van District Z, Werkplaatsen en Lurelui die als een soort schil langs de zuidzijde van het station en het spoor liggen en waarvoor de raad op 7 februari 2022 heeft ingestemd met de Nota van Uitgangspunten. De drie delen worden samen ook wel aangeduid als het plangebied Spoorkwartier, een gebied van in totaal ruim 16 hectare. Naast het eigendom van NS bevinden zich ook enkele percelen van de gemeente binnen dit plangebied. Het plangebied ligt zeer strategisch in de stad en heeft veel ontwikkelpotentie. Het omvat onder meer de zuidelijke station entree, de Passerelle en het industriële hallencomplex. Met dit bestemmingsplan worden onder andere het plan WÄRTZ, de gemeentelijke projecten Koggetunnel en Veeralleetunnel en de ontwikkeling van meerdere bouwplots mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone - District Z, Werkplaatsen en Lurelui heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Dit voorstel ziet toe op het beantwoorden van de ingediende zienswijzen, het doorvoeren van een aantal wijzigingen en het vaststellen van het bestemmingsplan

Kader

Ontwikkelkader Spoorzone d.d. 26 oktober 2020.

Nota van Uitgangspunten District Z, Werkplaatsen en Lurelui d.d. 7 februari 2022.

Beoogd effect

Door de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van District Z, Werkplaatsen en Lurelui (tezamen Spoorkwartier) planologisch mogelijk gemaakt.

Argumenten

1. *Er zijn zes zienswijzen ingediend, waarop in de zienswijzennota een reactie is weergegeven.*

In de bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen zijn de ingekomen zienswijzen en een aantal ambtelijke wijzigingen opgenomen. De zienswijzen en de beantwoording daarvan staat in hoofdstuk 1.2. en 1.3 van de Nota. De zienswijzen hebben samengevat betrekking op de volgende onderdelen:

- Door ProRail wordt verzocht rekening te houden met een ruimtereservering. De plannen van ProRail voor een toekomstige spooruitbreiding zijn nu nog onvoldoende concreet en onderbouwd. Ook heeft er nog geen besluitvorming plaatsgevonden. In afstemming met de ontwikkelende partij is nu wel gekomen tot een gewijzigde stedenbouwkundige opzet ter plaatse van de Lurelui om toekomstige conflicten te voorkomen. De aangepaste stedenbouwkundige kaders zijn opgenomen in de Aanvulling Nota van Uitgangspunten.
- Verder wordt in de zienswijzen een aantal vragen gesteld en/of aangegeven dat er zaken onduidelijk zijn. Hierop wordt antwoord gegeven in de zienswijzennota en enkele planregels zijn aangescherpt.

2. *Er zijn ambtshalve wijzigingen en wijzigingen n.a.v. zienswijzen doorgevoerd.*

De wijzigingen hebben samengevat betrekking op de volgende onderdelen:



Datum

26 november 2024

- De bestemmingen 'Gemengd – 6' en 'Gemengd – 7' zijn op basis van nadere studies en onderzoeken aangepast qua bouwmogelijkheden. De aangepaste stedenbouwkundige kaders zijn opgenomen in de Aanvulling Nota van Uitgangspunten.
- Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een biobased-constructie met een hogere verdiepingshoogte mogelijk te maken. De effecten op de omgeving zijn in het Hoogbouweffectrapport in beeld gebracht.
- Er is een mogelijkheid voor een terras toegevoegd ten noordwesten van de Werkplaatsen.
- Zowel n.a.v. zienswijzen als ambtshalve zijn een aantal onderzoeken, zoals het akoestisch en het stikstofonderzoek, bij de bestemmingsplantoelichting aangepast. Waar nodig is de bestemmingsplantoelichting op deze onderzoeken aangepast zodat deze aansluit bij de laatste versie van de onderzoeken.
- De parkeerregeling is aangepast en verwijst nu voor de normen naar de 'Regeling Parkeernormen Zwolle'.
- De planregels zijn op enkele onderdelen aangepast. Dit betreft vooral tekstuele correcties

3. *Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog (op papier) vastgesteld.*

In het raadsbesluit is het juridisch noodzakelijk om bij de vaststelling de technische bestandsnamen te gebruiken. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen. Juridisch is het digitale exemplaar bindend.

4. *Het beeldkwaliteitsplan wordt gekoppeld aan de welstandsnota om bij elke bouwaanvraag een rol te kunnen spelen.*

Het ontwerp van het Beeldkwaliteitsplan District Z, Werkplaatsen en Lurelui heeft ter inzage gelegen van 18 december 2023 tot en met 28 januari 2024.

Er is één zienswijze ontvangen over het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. De beantwoording hiervan is opgenomen in de Nota van zienswijzen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

Het beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen in de Welstandsnota 2024, versie november 2024 en vervangt de Welstandsnota 2023 versie november 2023.

Vaststelling van de versie november 2024, inclusief beeldkwaliteitsplan, borgt dat bij elke aanvraag voor een bouwvergunning binnen het woningbouwplan getoetst wordt aan dit kader en garandeert zo de beoogde beeldkwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan bevat criteria voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe gebouwen en de aansluiting op de openbare ruimte. Ook geeft het BKP een beschrijving van de beoogde context (openbare ruimte), waarop de bebouwing moet aansluiten.

Het beeldkwaliteitsplan bevat een algemeen deel met daarin de beeldtaal in het Spoorkwartier, met aandacht voor de architectonische signatuur, de gevelplastiek, massa en vorm, de korrelgrootte, materiaal- en kleurgebruik en detaillering. Dit algemene deel bevat randvoorwaarden die van toepassing zijn op alle bouwplannen.

Per deelgebied wordt vervolgens een beschrijving gegeven van de ruimtelijke kenmerken, de duurzaamheidsambities en de openbare ruimte/ het ruimtelijk raamwerk. Deze delen schetsen de context van de bouwplannen zoals die in de Nota van Uitgangspunten uitgebreider is beschreven. Zij vormen daarmee geen toetsingskader, maar schetsen vooral de context waarin de bouwplannen



Datum

26 november 2024

moeten passen. Een bouwplan grenst aan één of meerdere onderdelen van de openbare ruimte en het bouwplan moet reageren op de omliggende openbare ruimte.

Vervolgens worden per deelgebied de gebouw specifieke randvoorwaarden beschreven. Deze vormen samen met het algemene deel het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling door de Commissie Omgevingskwaliteit

5. De Regeling Parkeernormen Zwolle, met een aanvulling voor het Spoorkwartier, is aangepast.

In juni 2024 is het mobiliteitsbeleid voor de Spoorzone vastgesteld. We kunnen hier pas publiekrechtelijk op toetsen als de uitwerking hiervan landt in beleidsregels. Met de aanpassing van de regeling Parkeernormen borgen we dit. En hiermee kan een ontwikkelaar in Spoorkwartier ontwikkelen conform het normenkader uit het mobiliteitsbeleid Spoorzone. Wanneer we dit niet zouden doen, zouden ontwikkelaars bijvoorbeeld nog steeds op eigen terrein het auto parkeren moeten oplossen.

6. Het besluit hogere grenswaarden is ter kennisneming bijgevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek verkeerslawaaï en spooreplacement van Movares d.d. 13 oktober 2023 (C60-SVO-HS-RAP-23002439) is gebleken dat de gecumuleerde geluidbelasting vanwege het geluid van railverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB en dat de gecumuleerde geluidbelasting van de zoneplichtige wegen rondom het plangebied hoger is dan 48 dB.

Uit het geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï van Witteveen en Bos d.d. 6 oktober 2023 (136889/23-015.931) is gebleken dat er is sprake van een reconstructie ten gevolge van de Nieuwe Veerallee in de zin van de Wet Geluidhinder op enkele woningen langs de Veerallee en de Oranje Nassaulaan. De overschrijding van de grenswaarde bedraagt afgerond maximaal 2 dB.

Binnen de wettelijke mogelijkheden en beleidskaders kan het college hogere geluidsgrenswaarden vaststellen voor deze woningen. Het besluit daartoe is op 20 november 2024 genomen.

7. Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan is niet nodig.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar en een exploitatieplan is niet nodig.

Alternatieve mogelijkheden

Niet vaststellen bestemmingsplan leidt ertoe dat de ambities met het deelgebied zoals verwoord in de NvU niet gerealiseerd kunnen worden.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Dit bestemmingsplan is een uitwerking van de Nota van Uitgangspunten. Over de NvU heeft participatie plaats gevonden. Onder andere door inspiratiebijeenkomsten, waarbij betrokkenen actief konden meepraten. In hoofdstuk 13 van de NvU is een overzicht van de verschillende reacties opgenomen.

De afgelopen periode hebben meerdere stakeholders meegedacht over de uitwerking. ArtEZ, Cibap en Stichting Innovatiedistrict Spoorzone Zwolle (SISZ, voorheen Ecoteam) hebben meegedaan aan een aantal dialooggesprekken over de Tender en hebben een advies gegeven over de kwaliteit. De wijzigingsmogelijkheid voor Hanzelaan 93 is afgestemd met de eigenaar van het gebouw. Het winnende plan WÄRTZ, dat met dit bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt, is gepresenteerd in het Spoorcafé.



Datum

26 november 2024

Voor de uitwerking van de plannen wordt een communicatieplan gemaakt. Hierin staat hoe interne- en externe stakeholders worden geconsulteerd bij de uitwerking van de plannen. Het uitgangspunt is een proactieve communicatie met de omgeving waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande formats in de Spoorzone zoals het Spoorcafé.

Communicatie

De indieners van zienswijzen ontvangen na het raadsbesluit per brief informatie over het besluit en de rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Uiterlijk 12 weken na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad de bekendmaking over het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor er geen verplichting bestaat tot vaststelling van een exploitatieplan en de economische uitvoerbaarheid van het project verzekerd is.

Risico's

1. Het is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat ruimte biedt voor verdere uitwerking. Om grip te houden op de uitwerking en de ruimtelijke kwaliteit, zijn met NS vastgoed hierover afspraken gemaakt. De gemeente moet eerst een Stedenbouwkundige plankaart en Inrichtingsplan hebben goedgekeurd, voordat een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.
2. In District Z worden gebouwen mogelijk gemaakt op bestaande voorzieningen, zoals de fietsenstalling. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen wordt uitsluitend verleend als deze voorzieningen in voldoende mate worden ingepast in het plangebied of in de directe nabijheid van het station. Als er geen goede oplossing wordt gevonden voor deze voorzieningen, kan geen invulling worden gegeven aan dit deel van het programma.
3. Met dit bestemmingsplan wordt de programmatische invulling van het Innovatiedistrict mogelijk gemaakt. Denk daarbij aan het planologisch inpassen van onderwijspartijen, zoals Cibap en mogelijk ook ArtEZ en ook culturele programmering in de Rode Loods. Ook maakt het bestemmingsplan functiemenging mogelijk, waardoor de inzet op het creëren van reuring via het mengen van gebruikers en functionaliteiten mogelijk. Indien vaststelling niet plaatsvindt, loopt de programmatische invulling vertraging op.
4. De gebiedsontwikkeling heeft een lange doorlooptijd, en na vaststelling kunnen inzichten en marktomstandigheden veranderen. Met het bestemmingsplan wordt waar mogelijk rekening gehouden met ontwikkelingen en toekomstig beleid. Onder andere op het gebied van mobiliteit, energie, evenementen en programmering innovatiedistrict (o.a, economie, arbeidsmarkt, onderwijs).



Datum

26 november 2024

Vervolg

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd wordt. Een voorlopige voorziening schorst namelijk de inwerkingtreding van het besluit.

Openbaarheid

Het raadsvoorstel met bijlagen zijn openbaar, behoudens de niet-geanonimiseerde versie van zienswijzen en zienswijzennota; die zijn uitsluitend beschikbaar voor college- en raadsleden.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Frank Wijnandts