inzicht

Zwolle

Wijzigingsnota

Bestemmingsplan
Spoorzone: District Z, Werkplaatsen en Lurelui

Opdrachtnemer	ZWRP
Versie	1
Datum	4 oktober 2024

Datum 4 oktober 2024
Titel Wijzigingsnota bestemmingsplan Spoorzone, District Z, Werkplaatsen en Lurelui

Wijzigingen

Naar aanleiding van zienswijzen:

Wijzigingen in de regels:

1. In artikel 5.2.4 is de P+R voorziening en de verwijzing naar de bijlage ‘Opties fietsenstalling’ geschrapt.
2. Aan artikel 7.2 is een voorwaardelijke verplichting waarborging bereikbaarheid spoor toegevoegd, luidend: ‘Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 7.2 wordt verleend onder de voorwaarden dat:
   - a. aantoonbaar vaststaat en geborgd is dat in voldoende mate wordt voorzien in het doelmatig, veilig en duurzaam functioneren van de aangrenzende spoorvoorzieningen, waaronder begrepen de bereikbaarheid ervan met materieel en noodvoertuigen en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bestaande gebruik van deze voorzieningen.
   - b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betrokken spoorbeheerder.’
3. Artikel 8.6 is geschrapt.
4. Aan artikel 8.8.1 is toegevoegd: ‘met behulp van een berekening vast staat dat het totaal aantal extra verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 6.000 motorvoertuigen door de Koggetunnel per etmaal niet overschrijdt.’
5. Aan artikel 12.1 is toegevoegd: ‘bereikbaarheid van spoorvoorzieningen en calamiteitenroutes ten behoeve van het spoor’.
6. Aan artikel 13.1 is toegevoegd: ‘een spoortunnel ter plaatse van de aanduiding 'tunnel’’.

Wijzigingen op de verbeelding:

7. Vanwege de reserveringszone spoorverbreding zijn enkele bestemmingsvlakken, bouwvlakken en maatvoeringen verschoven, conform de Aanvulling Nota van Uitgangspunten. De aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - route verkeer' in de bestemming Gemengd – 3 vervalt.

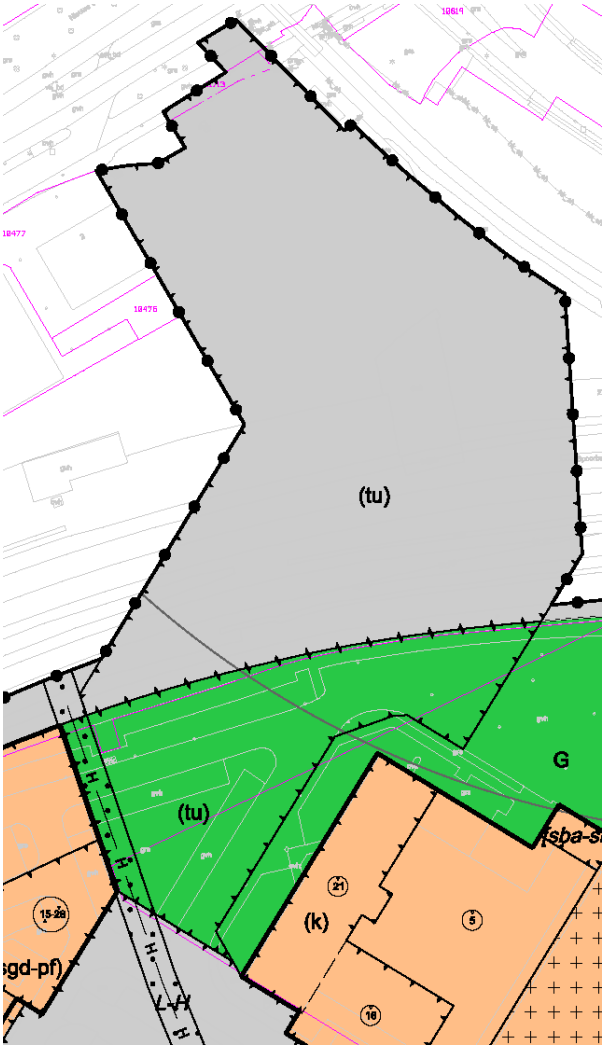
   Was:



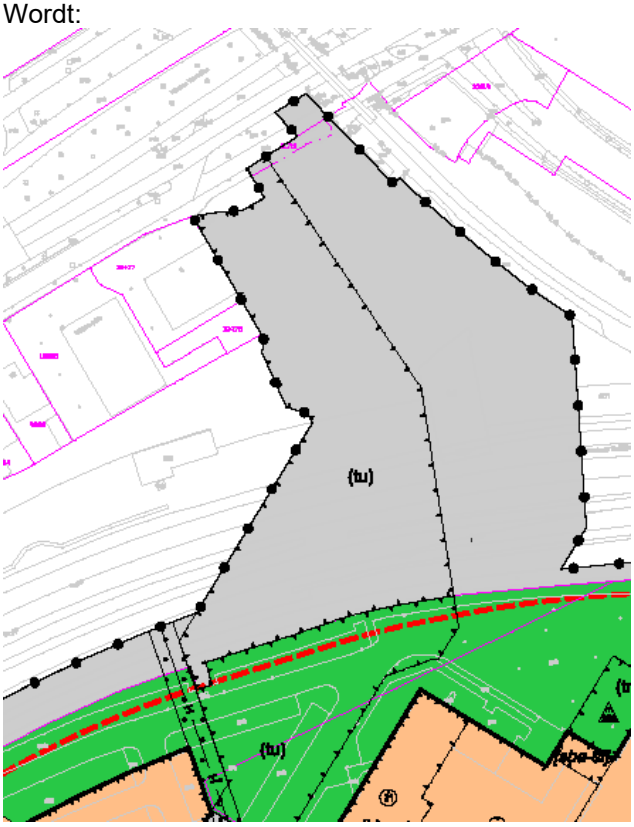
Wordt:



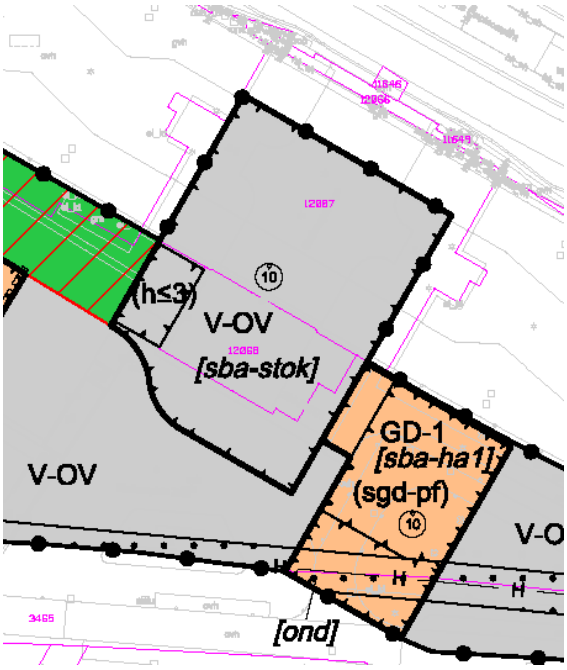
8. De aanduidingen voor de tunnels zijn aangepast op basis van de laatste ontwerpinzichten.
   Was:



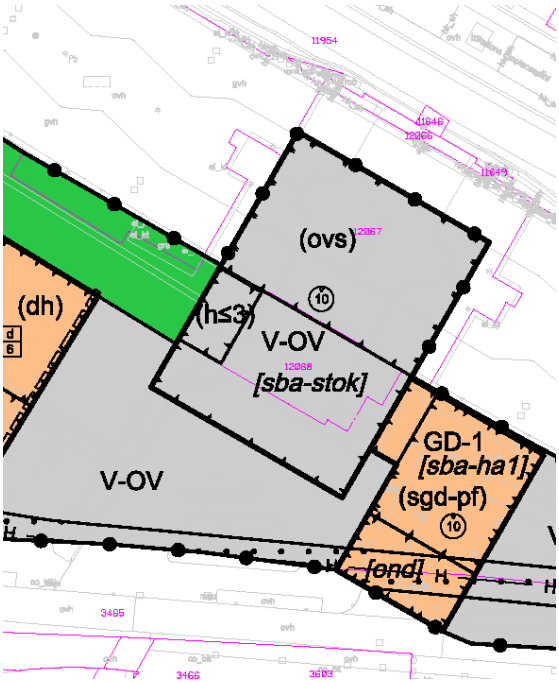
Wordt:



9. Voor de realisatie van een stationsoverkapping zijn iets ruimere mogelijkheden opgenomen.
   Was:



   Wordt:



Plantoelichting

10. In de toelichting van het bestemmingsplan is paragraaf 3.3 geactualiseerd op basis van enkele gewijzigde inzichten en voortschrijdend inzicht, zoals opgenomen in de Aanvulling Nota van Uitgangspunten.

Datum 4 oktober 2024
Titel Wijzigingsnota bestemmingsplan Spoorzone, District Z, Werkplaatsen en Lurelui

Ambtshalve:

Wijzigingen in de regels:

1. Het begrip ‘biobased’ is opgenomen, luidend: Biobased bouwmaterialen zijn bouwmaterialen gemaakt van dierlijk materiaal of van schimmels, planten, bacteriën die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden;
2. Het begrip ‘creatieve bedrijven’ is opgenomen, luidend: bedrijven die zich hoofdzakelijk richten op:
    a. creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten, industriële ontwerpers;
    b. multimedia: bedrijven die in hoofdzaak producten maken of diensten verlenen op het gebied van beeld, geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobiele telefonie, print en evenementen;
    c. toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de kunsten, mode en interieurbedrijven;
    d. autonome kunsten: zoals beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers.
3. Het begrip ‘windbelemmering’ is vervallen.
4. In artikel 4.1 (bestemming Cultuur en ontspanning) zijn ter aanvulling creatieve bedrijven met een maximum van 25% van het totale aantal m2 bruto-vloeropervlak (bvo) toegevoegd.
5. Artikel 5.2.4 is als volgt aangepast: ‘Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling', waarbij de huidige fietsenstalling, taxistandplaatsen en kiss&ride komen te vervallen wordt uitsluitend verleend, indien vaststaat en geborgd is dat deze voorzieningen worden vervangen en in voldoende mate worden ingepast in het plangebied of in de directe nabijheid van het station.’
6. Artikel 5.2.5 en 7.2.4 Voorwaardelijke verplichting groenvoorziening zijn als volgt aangepast: ‘Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 5.2.1 wordt verleend onder de voorwaarde dat aantoonbaar vaststaat dat wordt voorzien in minimaal (300 m2 respectievelijk 1.500 m2) aan groenvoorzieningen binnen de bestemming Gemengd - 1, waarbij voldoende gronddekking is ten behoeve van het planten van bomen van de 2de orde en dit in stand wordt gehouden.’
7. Artikel 6.1 onder f is als volgt aangepast: ‘leisure, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning', met een maximum van 1.500 m2 bvo’.
8. Artikel 6.1 onder h is als volgt aangepast: ‘foodhal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - foodhal', met een maximum van 1.000 m2 bvo’.
9. Artikel 6.2.2 onder a is vervallen. Het beperken van de bouwhoogte en maximale oppervlakte biedt voldoende rechtszekerheid.
10. Artikel 6.2.4 is als volgt aangepast: ‘Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - sloop' geldt dat tenminste 50% van de bestaande bebouwing binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt gesloopt of semi-publieke doorgangen worden gerealiseerd om een verbinding te realiseren tussen het binnenterrein van District Z (bestemming Gemengd-1, zonder bouwvlak) en het Spoorpark (bestemming Groen), danwel het Hallenplein (bestemming Verkeer-verblijfsgebied).’
11. Artikel 6.2.5 is als volgt aangepast: ‘Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opbouw' geldt dat na ingebruikname ten minste 50% van de eerste verdieping semi-openbaar toegankelijk is en dit in stand wordt gehouden.’

12. Artikel 6.4.2 Strijdig gebruik onder g is geschrapt. Een dergelijke regeling is onnodig beperkend en draagt niet bij aan de gezamenlijke inspanningen om een levendig innovatiedistrict te realiseren.
13. Artikel 7.1 onder h is geschrapt, luidend ‘erftoegangswegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - route verkeer'. Dit om voldoende flexibiliteit te waarborgen voor de invulling van dit deelgebied.
14. Aan artikel 7.2.1 onder b is toegevoegd: ‘, met dien verstande dat voor maximaal 1.000 m2 van het bestemmingsvlak de bouwhoogte maximaal 25 meter mag bedragen;’
15. Aan artikel 7.2.1 is toegevoegd: ‘er dienen minimaal 4 doorgangen zonder bebouwing met een minimale breedte van 5m gerealiseerd te worden tussen de Oostzeelaan en de bestemming Groen langs het spoor’.
16. Artikel 7.2.6 ‘Voorwaardelijke verplichting helofytenfilter’ is als volgt aangepast: ‘Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 7.2 ter plaatse van het helofytenfilter zoals aanwezig op moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, wordt verleend onder de voorwaarde dat aantoonbaar vaststaat en geborgd is dat een helofytenfilter met dezelfde functionaliteit van de zuiverende werking als het in het plangebied aanwezige bestaande helofytenfilter en met een capaciteit 25 m3/h, met daarbij behorende voorzieningen, wordt ingepast in het plangebied en in stand wordt gehouden.’
17. Artikel 9.1 onder d is als volgt aangepast: ‘maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties', met een maximum van 200 m2 bvo per bedrijfsvestiging, met dien verstande dat voor een kinderdagverblijf een maximum geldt van 800 m2 bvo’. Dit geeft de mogelijkheid om een kinderdagverblijf te realiseren, gelet op de noodzakelijke oppervlakte.
18. Artikel 10.2.1 onder b is als volgt aangepast: ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw respectievelijk niet minder of meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen en bedraagt het aantal bouwvlagen niet meer dan 5, met dien verstande dat voor delen van deze gebouwen geldt dat;
    a. voor maximaal 50% van het bestemmingsvlak de bouwhoogte maximaal 29 meter mag bedragen en niet meer dan 7 bouwlagen;
    b. voor maximaal 25% van het bestemmingsvlak de bouwhoogte maximaal 33 meter mag bedragen en niet meer dan 8 bouwlagen;
19. Artikel 10.2.1 onder c is vervallen.
20. Aan artikel 10.4.1 is toegevoegd: ‘het bepaalde in lid 10.2.1 sub a, voor het bouwen van (delen van) de gevel buiten het bouwvlak georiënteerd op het noordwesten en/ of het zuidwesten, waarbij de diepte maximaal 3 m bedraagt en de minimum hoogte zich tenminste 4,5 meter boven het maaiveld dient te bevinden’.
21. Artikel 10.5.1 is als volgt aangepast: ‘Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in lid 10.1 onder a om een grotere oppervlakte toe te staan, mits deze niet meer bedraagt dan 4.500 m²’;
22. Aan artikel 10 is een lid toegevoegd, luidend: ‘Specifieke gebruiksregels: Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting’;
23. Aan artikel 11.1 is toegevoegd: horecaterrassen, ter plaatse van de aanduiding 'terras';

24. Artikel 11.2.1 is als volgt aangepast: Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
    a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
    b. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw respectievelijk niet minder of meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen en bedraagt het aantal bouwlagen niet meer dan 6, met dien verstande dat voor delen van deze gebouwen geldt dat; voor maximaal 75% van het bestemmingsvlak de bouwhoogte maximaal 33 meter mag bedragen en niet meer dan 9 bouwlagen; voor maximaal 60% van het bestemmingsvlak de bouwhoogte maximaal 60 meter mag bedragen en niet meer dan 18 bouwlagen;
    c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag uitsluitend een onderdoorgang/overbouwing tot stand worden gebracht, met dien verstande dat de onderzijde hiervan, de minimum hoogte, afgezien van pilaren en andere dragende constructies, zich tenminste 4,5 meter boven het maaiveld dient te bevinden;
    d. de maximale oppervlakte bedraagt 9.900 m2 bvo.
25. Artikel 11.4.1 onder b is vervallen.
26. Aan artikel 11.5.1 is toegevoegd: gronden en bouwwerken mogen gebruikt worden voor horecaterrassen ter plaatse van de aanduiding 'terras', mits de oppervlakte van horecaterrassen niet meer bedraagt dan de aangegeven oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)', met dien verstande dat: de maximale eindtijd van het terras is 19.00 uur ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' = '30 m2';
27. Artikel 12.4.1.a onder 2 is als volgt aangepast: de maximale eindtijd van het terras is 1.00 uur ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' = '250 m2'
28. Een afwijkingsbevoegdheid om biobased te bouwen is toegevoegd aan artikel 26.2, luidend: de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om biobased bouwen toe te staan, mits:
    a. de toegestane bebouwing niet hoger is dan 8 bouwlagen;
    b. de extra hoogte maximaal 0,5 m per bouwlaag bedraagt;
    c. er sprake is van een biobased constructie;
29. De parkeerregeling is aangepast, gelet op verwijzing qua parkeernormen naar de gemeentelijke beleidsregels parkeren. Dit betekent dat: artikel 4.6, 5.8, 6.7, 7.8, 8.7, 9.8, 10.7 en 11.8 zijn vervallen.
30. Aan artikel 3.4, 4.4.1, 5.5.2, 6.4.2, 7.5.2, 8.5, 9.5.2, 10.5, 11.5.2, 14.3 en 17.4.2 is toegevoegd: ‘parkeren van motorvoertuigen in de buitenruimte, met uitzondering van parkeren voor mindervaliden’.
31. Artikel 17.4.1 onder b is vervallen.
32. Artikel 18.4. onder b is aangepast en luidt: het hebben van diepwortelende beplanting en bomen die de goede werking van de ondergrondse hoogspanningsleiding in gevaar kunnen brengen.
33. Artikel 18.5.2 onder c is als volgt aangevuld: “of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemmingen betreffen”.
34. Artikel 22.1 is als aangepast: Ten aanzien van parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen gelden de volgende bepalingen:
    a. Parkeergelegenheid voor motorvoertuigen in het plangebied is alleen toegestaan in parkeergarages en mobiliteitshub's met uitzondering van parkeren voor mindervaliden;

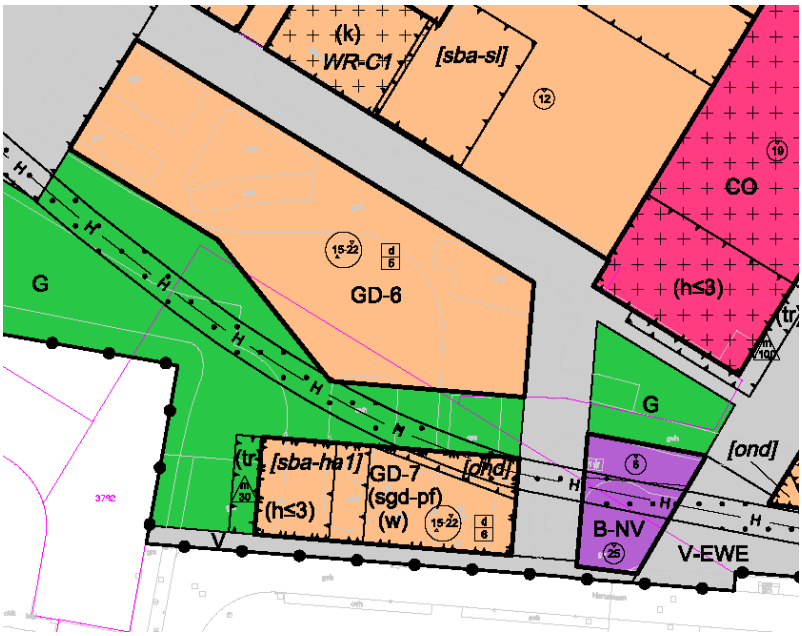
b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik staat vast dat:
    1. voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen beschikbaar is in een parkeergarage en/of mobiliteitshub en gebruikt zal worden voor de parkeeropgave, en dat wordt voorzien in een geschikte voorziening voor het laden en lossen van goederen. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen Zwolle' of diens rechtsopvolger(s);
    2. voldoende parkeergelegenheid voor fietsen wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Daarbij moet worden voldaan aan de normen voor fietsparkeren en aan de wijze van stallen van fietsen, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen Zwolle' of diens rechtsopvolger(s);
c. De onder b. bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen Zwolle of diens rechtsopvolger(s).
d. De gebouwde parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen en fietsen dienen te voldoen aan de (kwaliteit)eisen zoals opgenomen in en/of bij de Regeling Parkeernormen Zwolle, of diens rechtsopvolger(s).
e. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik dient, aan de hand van een parkeerbalans, aangetoond te worden dat voor het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, een evenredig deel van de voor de totale parkeeropgave van het plangebied benodigde parkeerplaatsen in de parkeergarages en/of mobiliteitshub's en gebouwde parkeervoorzieningen wordt gebruikt.
f. Bij de beoordeling van de aanvraag als bedoeld onder e worden, bij de beoordeling van 'evenredigheid', het programma zoals bedoeld in artikel 8.8 betrokken en de parkeeropgave van bestaande functies met een parkeerbehoefte volgens de normen zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen Zwolle' of diens rechtsopvolger(s).

35. Artikel 22.2 is als volgt aangepast: Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.1 indien:
    a. het voldoen aan de in lid 22.1 genoemde parkeeropgave door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
36. Het beleid met betrekking tot natuurinclusief bouwen is nog niet vastgesteld. De voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen is in artikel 5.2.6, 7.2.5, 9.2.4, 10.2.4 en 11.2.4 vervallen.
37. De bouwregels voor erf- en perceelsafscheidingen zijn aangepast ter voorkoming van ongewenste hoge bouwwerken grenzend aan de openbare ruimte. Artikel 3.2.2, 5.2.2, 6.2.3, 7.2.2, 8.2.2, 9.2.2, 10.2.2, 11.2.2, 12.2.2, 13.2.2, 14.1.2, 15.2.2 zijn als volgt aangepast:
    a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, gemeten vanaf de gemiddelde aanleghoogte van het erf;
    b. in afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien
        1 gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en
        2 de erf- of perceelsafscheiding niet grenst aan het openbaar gebied
38. Artikel 23.7 milieuzone – intrekgebied is toegevoegd ter bescherming van het intrekgebied.

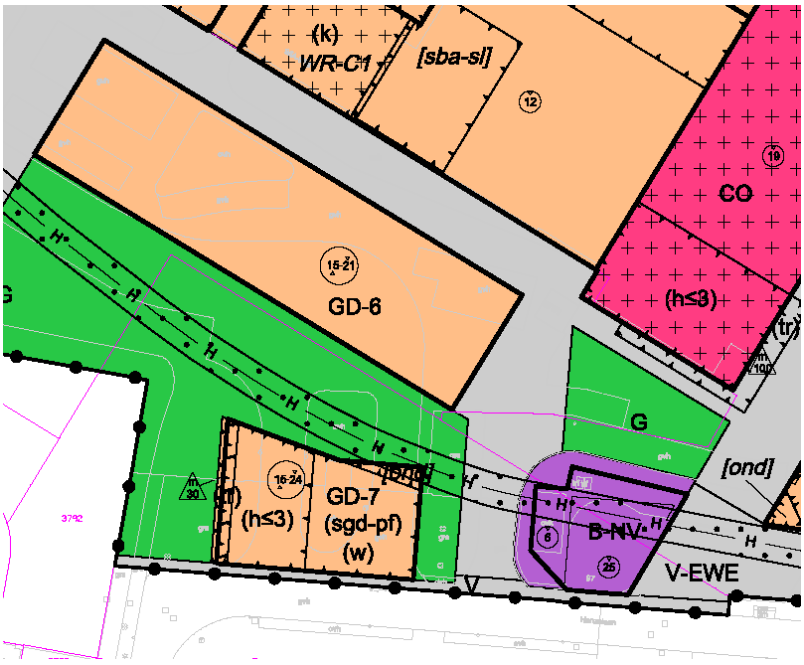
39. Enkele verwijzingen naar andere artikelen worden hersteld.
40. De bijlage bij de regels ‘Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is opgeschoond, zodat alleen de bedrijven worden genoemd die in het plangebied wenselijk zijn. Op de lijst staan nu ook niet-bedrijfsfuncties. Dit kan tot verwarring leiden. Deze functies zijn al geregeld binnen de diverse bestemmingen.
41. De bijlage met het geluidscherm is aangepast.

<u>Wijzigingen op de verbeelding:</u>

42. Gemengd – 6, Gemengd – 7 en Ennatuurlijk (Bedrijf-Nutsvoorziening) zijn aangepast op basis van enkele gewijzigde inzichten en voortschrijdend inzicht, zoals opgenomen in de Aanvulling Nota van Uitgangspunten.
    Was:

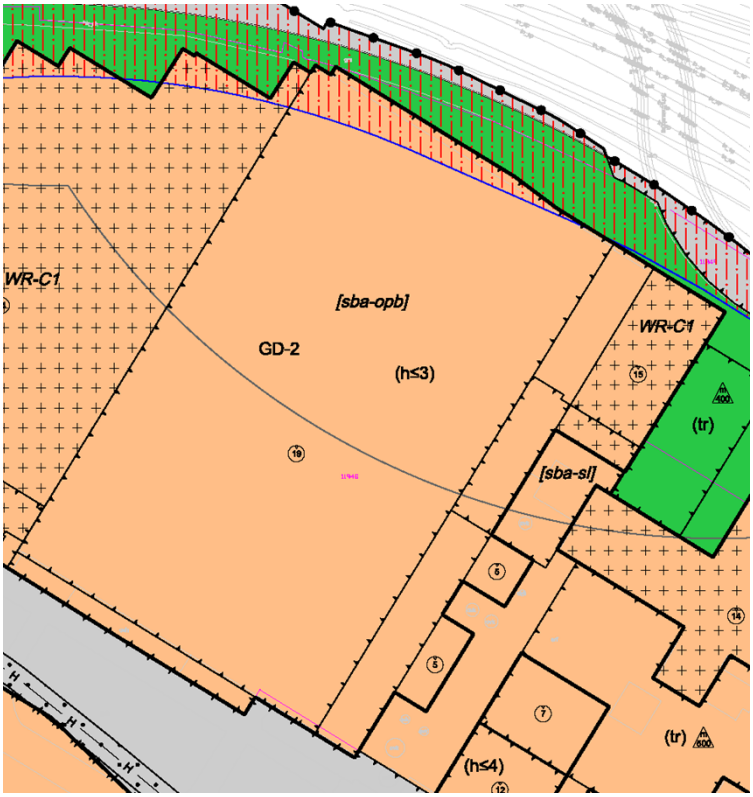


Wordt:

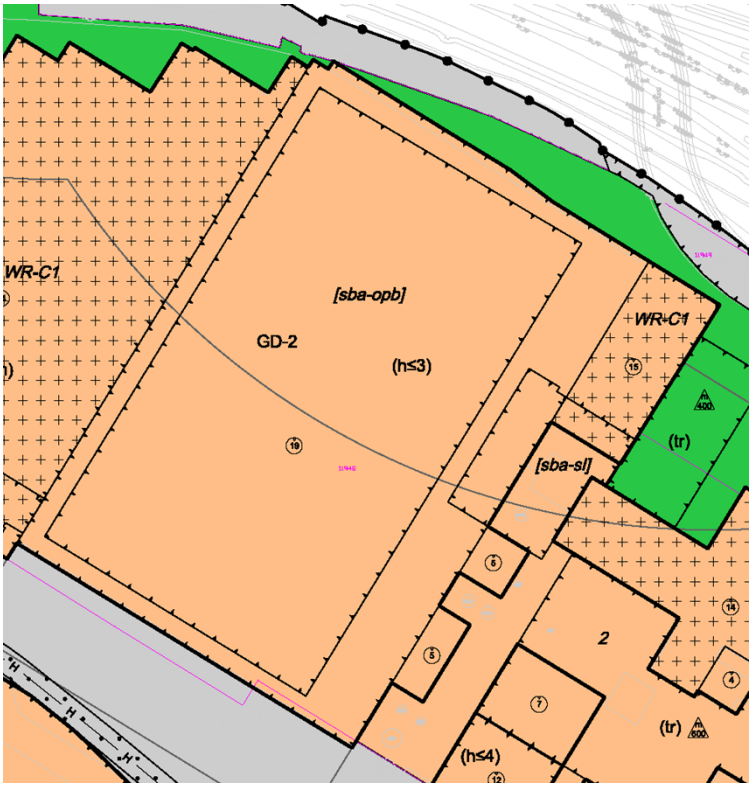


43. De rooilijn aan zuidwestzijde van de hallen wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en de grenzen van de opbouw worden aangepast en liggen 5 meter uit de bouwgrens.

Was:



Wordt:



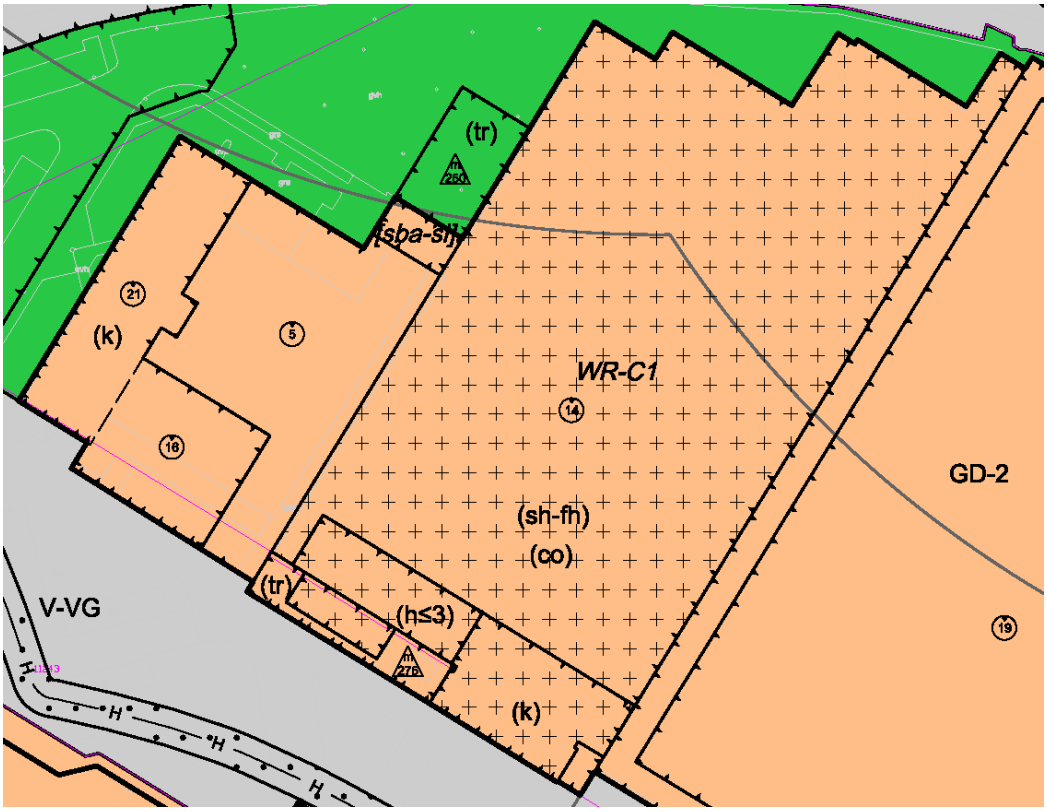
44. Ter plaatse van een gedeelte van Hal 23, achter Perron 038 wordt de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – sloop' aangepast (verkleind), zodat deze niet meer samenvalt met de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1.
45. Een aanduiding 'fietsenstalling’ is opgenomen in District Z. De voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 5.2.4 geldt ter plaatse van deze aanduiding.
46. Het intrekgebied wordt opgenomen in de regels en op de verbeelding.



47. Een aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – foodhal' en ‘cultuur en ontspanning’ wordt toegevoegd op een deel van de Werkplaatsen.
Was:



Wordt:



Plantoelichting

48. In de toelichting van het bestemmingsplan is paragraaf 3.3 geactualiseerd op basis van enkele gewijzigde inzichten en voortschrijdend inzicht, zoals opgenomen in de Aanvulling Nota van Uitgangspunten.
49. Hoofdstuk 4 is geactualiseerd, gelet op de hiervoor benoemde gewijzigde inzichten en voortschrijdend inzicht en geactualiseerde onderzoeken.
50. Bijlage Beeldkwaliteitsplan is geactualiseerd:
    a. Er is een hoofdstuk “leeswijzer’ toegevoegd aan het BKP. Hierin wordt duidelijk gemaakt welke paragrafen van toepassing zijn op alle bouwplannen, welke paragrafen een toelichting bevatten en in welke paragrafen locatie specifieke randvoorwaarden staan.
    b. In hoofdstuk 2 zijn de beeldtaal per deelgebied en de randvoorwaarden die op alle deelgebieden van toepassing zijn bij elkaar in één hoofdstuk omschreven (In het oude BKP werden de uitgangspunten bij iedere deelgebied herhaalt). De architectonische signatuur per deelgebied is toegevoegd.
    c. Aan de gebouwspecifieke randvoorwaarden in District Z zijn de randvoorwaarden voor de fietsenstalling toegevoegd.
51. Bijlage Parkeren en Verkeersgeneratie zijn samengevoegd tot één bijlage Mobiliteit en geactualiseerd.
52. Bijlage Externe veiligheid is geactualiseerd, waarbij het kaartje calamiteitenroutes is vervangen.
53. Bijlage Bedrijven en milieuzonering – Ennatuurlijk is geactualiseerd.
54. Bijlage Hoogbouweffectrapportage is geactualiseerd, met inbegrip van windklimaat en bezonning. De afzonderlijke bijlagen windklimaat en bezonning komen daarmee te vervallen.
55. Bijlage Geluid – terrassen is geactualiseerd.
56. Bijlage Geluid – verkeerslawaai en spoorwegemplacement is geactualiseerd.
57. Bijlage Geluid – Spooronderdoorgangen is geactualiseerd.

58. Bijlage Voortoets – Spooronderdoorgangen is bijgevoegd en voorzien van een update (Bijlage Voortoets – Spooronderdoorgangen – update).
59. Bijlage Stikstof is geactualiseerd.
60. Bijlage Trillingen – Spooronderdoorgangen is geactualiseerd.
61. Bijlage Luchtkwaliteit is geactualiseerd.
62. Bijlage Mer-beoordeling – Spooronderdoorgangen is geactualiseerd.
63. Bijlage Opties fietsenstalling is vervallen