



Raadsvoorstel

Datum 27 mei 2025

Onderwerp Tussenuitspraak Raad van State bestemmingsplan Voorsterpoort Russenweg
- Grote Voort (retail)
Versienummer 1 (definitief)
Portefeuillehouder Paul Guldemon

Samenvatting

Voor de uitbreiding van de retailmogelijkheden in Zwolle op Voorsterpoort heeft uw raad in 2022 het bestemmingsplan vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld. Naar aanleiding van het beroep heeft de Raad van State in een tussenuitspraak besloten uw raad opgeroepen om voor twee onderwerpen een aanvullende motivering en onderbouwing voor de beoogde bestemmingswijziging vast te stellen. Dit betreft een aanvullende motivering voor mogelijke leegstandseffecten en de (effecten van de) verkeersgeneratie. Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de aanvullende motivering. Hiermee zal de Raad van State een definitieve uitspraak doen voor de beoogde bestemmingswijziging.

Financiële gevolgen

Betreft doel 521 Economische positie
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer Niet van toepassing

Bijlagen

1. Nadere leegstandsanalyse Voorsterpoort
2. Verkeersgeneratie retaillocatie Voorsterpoort
3. RvS Uitspraak Grote Voort

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de aanvullende motivering voor het bestemmingsplan Voorsterpoort, Russenweg
- Grote Voort (Retail) op het gebied van verkeer en de te verwachte leegstandseffecten.



Datum 27 mei 2025

Inleiding

Voorsterpoort is één van de aantrekkelijkste locaties in Zwolle, op korte afstand van de binnenstad. Een ontwikkellocatie waar er ruimte en mogelijkheden zijn om verschillende functies in Zwolle te faciliteren. De basis hiervoor is de Ontwikkelagenda Voorsterpoort waarin onder is vastgesteld om de locatie achter de bestaande woonboulevard te ontwikkelen als 'retaillocatie'. Hiermee komt er programmatisch ruimte voor het uitbreiden van de retailmogelijkheden in de stad specifiek voor grootschalige retail en in de specifieke branche 'in en om huis' in de woonbranche alsmede in bruin- en witgoedzaken. Passend in het retailbeleid en retaillandschap van (regio) Zwolle. Hiertoe heeft uw raad in 2022 het bestemmingsplan vastgesteld, waartegen beroep is ingesteld en waar een verweerschrift is opgesteld. Naar aanleiding hiervan heeft de Raad van State besloten de raad de gelegenheid te geven op twee onderdelen aanvullend te motiveren, wetende de mogelijke leegstandseffecten de (effecten van de) verkeersgeneratie.

Kader

- [Ontwikkelagenda Voorsterpoort](#)
- [Bestemmingsplan Voorsterpoort, Russenweg – Grote Voort \(retail\)](#)

Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogd dat er in het plangebied 15.000 m² aan uitbreiding mogelijk is binnen het hoofdthema 'in en om huis' in de woonbranche alsmede in bruin- en witgoedzaken. Deze toevoeging is passend bij de bestaande woonboulevard, waarbij de bestemmingsplanwijziging het mogelijk maakt om een grootschalig retailcluster van (boven)regionaal niveau en -bereik te ontwikkelen.

Het beoogd effect van het voorgestelde besluit is om een aanvullende motivering naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State vast te stellen. Daarmee kan de Raad van State een definitieve uitspraak doen over de beoogde bestemmingswijziging.

Argumenten

1.1 De beoogde bestemmingswijziging is op twee onderdelen onvoldoende gemotiveerd volgens de Raad van State

Naar aanleiding van de tussenuitspraak zijn aanvullende onderbouwingen opgesteld ten behoeve van de motivering voor de beoogde bestemmingswijziging. Dit betreft motiveringen op het gebied van mogelijke leegstandseffecten voor de bestaande woonboulevard en de effecten van de verkeersgeneratie.

1.2 Op basis van de marktruimte is er in de regel geen leegstand te verwachten

Voor een uitgebreide aanvullende onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1.

De woonboulevard heeft door de jaren heen nauwelijks tot geen leegstand gekend. Ook uit koopstromenonderzoek blijkt dat de huidige woonboulevard Zwolle uitstekend functioneert. Op basis van verschillende referentievoorbeelden komt naar voren dat nieuwe ontwikkelingen naast bestaande woonboulevards niet leiden tot leegstand. Er is eerder sprake van een versterking, zoals ook in de Laddertoets is benadrukt. Door toevoeging van extra aanbod en daardoor massa, ontstaat meer trekkracht en kunnen consumenten meer 'kijken en vergelijken' binnen het thema 'in en om het huis'. Bestaande winkels op de woonboulevard kunnen profiteren van deze extra synergiewerking.



Datum 27 mei 2025

1.3 Er is sprake van een beperkte impact op het gebied van verkeer met de beoogde bestemmingswijziging

Voor een uitgebreide aanvullende onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 2.

Het gebied Voorsterpoort heeft twee toegangswegen vanaf de Blaloweg, te weten; de Grote Voort en de Russenweg. Daarnaast is Voorsterpoort ook bereikbaar via de Spolderparkweg en de Kamperweg. De ontwikkeling van de retaillocatie zal extra verkeer genereren. Sinds 2018 wordt periodiek onderzoek uitgevoerd.

Hieruit komt naar voren dat de verkeersgeneratie van de locatie geen negatief effect heeft op de verkeersafwikkeling van Voorsterpoort. Het maatgevend moment voor het plangebied/de retaillocatie is zaterdagmiddag met een maximale verkeersgeneratie van 2943 motorvoertuigen (mvt) per/dag. Opgeteld bij de huidige verkeersgeneratie op zaterdag (van 2400 mvt/etmaal), zal er – als er van een worstcasescenario wordt uitgaan zal er (de ontsluiting van het plangebied volledig via de Grote Voort plaatsvindt) in de toekomstige situatie sprake zijn van maximaal 5343 mvt/etmaal. De verkeersintensiteit zal in de praktijk lager liggen, omdat het plangebied via meerdere wegen wordt ontsloten.

Alternatieve mogelijkheden

De Raad van State heeft in haar tussenuitspraak over twee onderwerpen een aanvullende onderbouwing te willen ontvangen. Met de voorliggende/bijbehorende onderbouwing neemt de kans toe dat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Wanneer er geen aanvullende onderbouwing door uw raad wordt vastgesteld verkleint deze kans.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Tijdens het opstellen van de ontwikkelagenda Voorsterpoort ter voorbereiding op het opstellen van de betreffende bestemmingswijziging zijn ondernemers uit de binnenstad geïnformeerd over het voornemen en heeft er meerdere keren overleg plaatsgevonden met het bestuur van City Centrum. Hierin zijn de ambities toegelicht en is mede op basis van deze gesprekken besproken dat de volledige marktruimte niet volledig wordt benut. Daarbij wordt binnen het bestemmingsplan rekening gehouden met het type detailhandel dat wordt toegestaan op Voorsterpoort, zodat de uitbreiding ook complementair is aan de bestaande retail en detailhandel in de binnenstad en conform het detailhandelsbeleid van de gemeente Zwolle. Tevens past de beoogde bestemmingswijziging in het provinciale beleid op dit gebied.

Communicatie

- Via de nieuwsbrief Voorsterpoort worden de directe omgeving en belangstellenden periodiek geïnformeerd.

Financiën

Geen/niet van toepassing.

Risico's

Als de Raad van State het beroep gegrond verklaard, is het bestemmingsplan niet onherroepelijk. Dan zal er naar aanleiding van de definitieve uitspraak van de Raad van State moeten worden bepaald wat de mogelijke vervolgsenario's en stappen zijn.



Datum 27 mei 2025

Vervolg

- Na vaststelling van de aanvullende onderbouwing door uw raad, wordt deze onderbouwing aan de Raad van State verzonden. Daarmee kan de Raad van State een definitieve beoordeling uitvoeren en uitspraak doen over de beoogde bestemmingswijziging. Afhankelijk van of het bestemmingsplan onherroepelijk krijgt de uitgifte aan 'de markt' een vervolg.
- Naar verwachting wordt de uitspraak van de Raad van State komende zomerperiode, mogelijk het vroege najaar verwacht. Hiervoor gelden termijnen, maar de ervaring leert dat deze termijn niet altijd worden gehaald.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer