

RUIMTE VOLK

STADSSCAN ZWOLLE

Verkenning naar kwalitatief verdichten met woningen in bestaande Zwolse woonwijken

April 2024

INHOUD

03 CONTEXT

05 ZWOLSE SPELREGELS VOOR VERDICHTING

07 VERDICHTINGS–MOGELIJKHEDEN

10 OVERZICHT VERDICHTINGS–POTENTIEEL

11 > PER METHODE

24 > PER WOONMILIEU

30 > TOTAAL

32 TOT SLOT

33 HANDREIKING VOOR ONTWIKKELSTRATEGIE VERDICHTING BESTAANDE STAD ZWOLLE

40 BIJLAGE

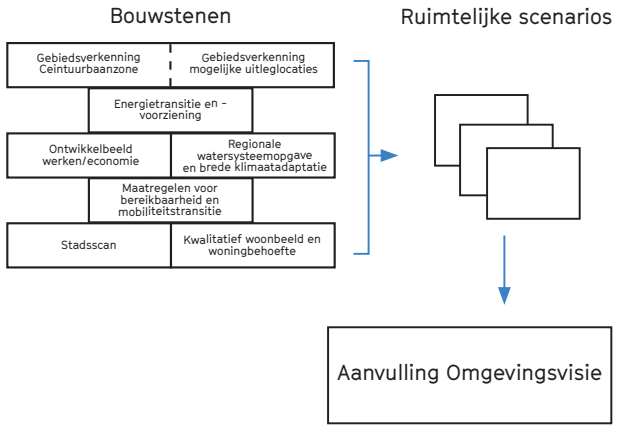
CONTEXT

De gemeente Zwolle is een gewaardeerde en zeer gewilde stad om in te wonen. Het is niet alleen een plek met prettige wijken en een hoogwaardige groenblauwe leefomgeving, de stad scoort ook hoog op het gebied van brede welvaart en sociale cohesie. Samen met een gezonde lokale en regionale economie heeft dit ervoor gezorgd dat de positie van Zwolle in het landelijk stedelijk netwerk de afgelopen decennia is gegroeid.

Aanleiding en doel
Om deze positie als aantrekkelijke en dynamische stad te verstevigen heeft Regio Zwolle in de periode 2020-2022 in samenwerking met het Rijk en de waterschappen een verstedelijkingsstrategie opgesteld. Hierin wordt richting gegeven aan deze groei van wonen en werken op de langere termijn en is een aanvullende groeiambitie voor de stad opgesteld.

De vraag die daarbij hoort is hoe Zwolle op een toekomstbestendige manier kan verstedelijken. Op zo'n manier dat de bestaande wijken worden versterkt, inwoners er kunnen profiteren van brede welvaart, de ruimte in de stad optimaal wordt benut én uiteraard dat er woningen en woonmilieus worden toegevoegd die passen bij de (boven)lokale behoefte. Dat betekent ook dat woningbouw in bestaande wijken niet los kan worden gezien van andere opgaven met betrekking tot groen, klimaatverandering, duurzaamheid en gemeenschapsvorming.In de Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen' zijn daarvoor mooie en passende ambities geformuleerd. Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie in 2021 is tegelijkertijd de motie aangenomen om een stadsscan uit te voeren, met als doel het inzichtelijk maken van de potentie in bestaande Zwolse woonwijken voor het kwalitatief verdichten met woningen. Met andere woorden, waar liggen in Zwolle kansen en (on)mogelijkheden voor kwalitatieve verdichting ten behoeve van het verbeteren van de brede welvaart en vitale wijken?

Positie van dit document
Deze stadsscan is één van meerdere bouwstenen die dienen als voeding voor de aanvulling op de Zwolse Omgevingsvisie. Gelijktijdig worden er door de gemeente onderzoeken uitgezet naar de woonbehoefte, mobiliteit, werken, economie, klimaatadaptatie, de energietransitie en twee gebiedsverkenningen naar grootschalige woningbouwlocaties. Samen maken deze onderzoek inzichtelijk wat de ruimtelijke impact is van de (stedelijke) opgaven voor Zwolle op de langere termijn. Op basis hiervan zullen vervolgens



◀ Positie van de Stadsscan als een van de bouwstenen voor de aanvulling van de Omgevingsvisie.

ruimtelijke scenario's worden geschetst waarmee in het kader van de aanvulling van de Zwolse Omgevingsvisie de dialoog met de stad kan worden gevoerd, om uiteindelijk te komen tot gedragen, strategische keuzes voor de toekomst van de stad.

Aanpak

Deze stadsscan is uitgevoerd voor de wijken Wipstrik, Pierik, Dieze, Assendorp, Veerallee, Holtenbroek, Aa-landen, Zwolle-Zuid, Ittersum, Westenholte, Berkum en Brinkhoek. De binnenstad en bestaande gebiedsontwikkelingen zoals het stationsgebied en Zwartewaterallee vallen buiten de scope van dit onderzoek, omdat de programmering van stedelijke functies in deze gebieden in het kader van die gebiedsontwikkelingen wordt bepaald. Door de gemeenteraad zijn in de afgelopen jaren al diverse kaders vastgesteld voor de ontwikkeling hiervan. Ook de nieuwe wijk Stadshagen maakt geen onderdeel uit van de stadsscan, omdat deze ontwikkeld is volgens relatief recente stedenbouwkundige en planologische principes en het daardoor niet in de lijn der verwachting ligt dat het toevoegen van woningen gaat leiden tot een kwalitatieve verbetering van de fysieke leefomgeving.

Voor de te analyseren wijken is er een onderscheid gemaakt in drie woonmilieus; stedelijk, groenstedelijk en buitenwijk. Elk woonmilieu bezit eigen kwaliteiten en dus ook eigen kansen op verdichting. Op basis van onderzoek, data-analyse (GIS), ruimtelijke analyse en ontwerpend onderzoek zijn twaalf kansrijke verdichtingsmethodes onderscheiden. Door middel van een quickscan is de kansrijkheid de potentie per methode en woonmilieu in beeld gebracht.

Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de Zwolse identiteit en stadsbrede opgaven zoals die zijn geformuleerd in de omgevingsvisie. Daarvoor zijn binnen deze verkenning samen zogenoemde spelregels voor verdichting opgesteld en gebruikt. Daarnaast vallen niet alle geïdentificeerde verdichtingsmogelijkheden even goed binnen de huidige (ruimtelijke) beleidskaders van de gemeente. Op sommige plekken liggen er zodanig mooie kansen, dat zou kunnen worden beargumenteerd om het beleid aan te passen ten behoeve van de verstedelijkingsambitie, Dit vraagt om nieuwe afwegingen en een stadsgesprek. Om dit gesprek goed te bedienen en om de aantallen uit de stadsscan in perspectief te plaatsen (verdichten is immers maatwerk op gebiedsniveau), hebben we binnen deze verkenning onderscheid gemaakt tussen twee niveaus van kansrijkheid.

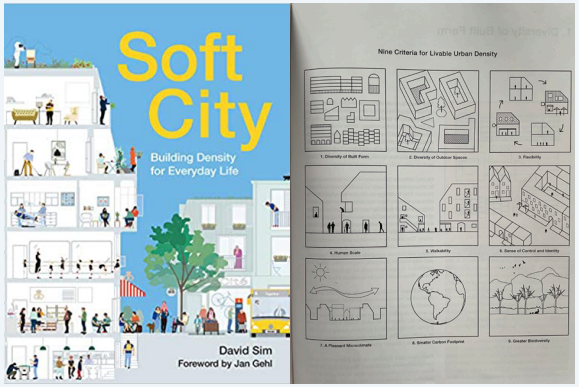
Samenwerking is de sleutel in de Zwolse aanpak. In twee gebiedsateliers met de ambtelijke projectgroep, maatschappelijke organisaties, wijk- en buurtverenigingen en woningcorporaties zijn de tussentijdse bevindingen besproken en aangescherpt. Zo is op constructieve wijze door een ieder onderzocht welke mogelijkheden er zijn. De verslagen hiervan zijn terug te vinden in de bijlage.

ZWOLSE SPELREGELS VOOR VERDICHTING

Het doel van verdichten is niet alleen het toevoegen van woningen in de bestaande wijken, om het woningtekort aan te pakken en mensen de gelegenheid te geven te kunnen wonen of doorstromen in de wijk van hun wensen. Verdichten biedt ook een kans om de stad en bestaande wijken zelf te verbeteren. Tegelijkertijd is het niet de oplossing voor alles, verdichting kan ook ten koste gaan van kwaliteit. Of een plek geschikt is voor verdichting hangt af van het lokaal stedelijk weefsel. Op basis van de omgevingsvisie en de gesprekken met de bovengenoemde partijen in de ateliers met betrokkenen zijn zogenoemde 'Zwolse spelregels voor verdichting' opgesteld, welke kaders en richting hebben meegegeven aan de verkenning van verdichtingsmogelijkheden in de wijken.

Versterken en benutten groenblauwe kwaliteiten
Er is een groeiende noodzaak voor Zwolle om in de toekomst het hoofd te kunnen bieden aan extremere weersomstandigheden. De ligging van de stad in de IJssel-Vecht Delta maakt kwetsbaar. In de Omgevingsvisie zijn daarom een aantal belangrijke structuurversterkende doelen geformuleerd voor water en groen. Deze dragen niet alleen bij aan klimaatadaptatie maar ook aan de stedelijke biodiversiteit, ecologie en algehele gezondheid. Verdichten betekent dat er meer mensen komen te wonen binnen dezelfde stedelijke contouren, dus sterke en toegankelijke groen-blauw structuren die bijdragen aan klimaatoplossingen, natuurwaarden en hittestress zijn extra van belang. De gemeente zet dan ook in op het behouden en versterken van de stedelijke hoofdgroenstructuur en is terughoudend met nieuwe ruimtelijke initiatieven die deze structuur aantasten.

Verdichten als vliegwiel voor de mobiliteitstransitie
Verdichting kent daarnaast een wederkerige afhankelijk van slimme mobiliteit. Er is binnenstedelijk weinig ruimte om aan de extra parkeervraag te voldoen die daarbij komt kijken als je uit gaat van de bestaande normen. Door een nieuwe blik op autobezit voor bepaalde doelgroepen, het maximaal faciliteren van



In het boek 'Soft City' van David Sim worden negen criteria voor leefbare stedelijke dichtheid geformuleerd; diversiteit van bebouwing en buiten-ruimte, flexibiliteit, menselijke maat, beloopbaar-heid, gevoel van controle en identiteit, een fijn microklimaat, kleinere CO2-voetafdruk en grotere biodiversiteit. Deze criteria vormen een inspiratiebron voor deze verkenning.



◀ Atelier 1: gezamenlijk kansen en spelregels voor verdichting verkennen.

gezonde mobiliteit (fietsen, lopen) en de ontwikkeling van mobiliteitshubs kan verdichting - zeker in het stedelijke woonmilieu in verband met de nabijheid van het treinstation - mogelijk worden gemaakt, en tegelijkertijd deze mobiliteitstransitie aanjagen.

Verdichting als strategie voor woningdifferentiatie op wijkniveau

De woningmarkt kent momenteel een verschuiving in de kwalitatieve woonbehoefte. Er is een toename van het aantal kleine huishoudens, bestaande uit jongeren en starters maar wegens de vergrijzing met name ook uit senioren. De meeste wijken bestaan echter uit grondgebonden eengezinswoningen met een tuintje. Een type woning die, hoewel aanwezig in een rijke variatie aan groottes, over het algemeen te groot is voor alleenstaanden (ouderen) en te duur voor starters. De verhouding tussen de vraag en het aanbod loopt dus scheef. Verdichting biedt kansen om een grotere variatie aan woningtypologieën in een wijk te realiseren. Daarmee krijgen starters meer mogelijkheden verspreid over de wijken van de stad en kunnen ouderen een geschiktere woning binnen dezelfde buurt vinden, zodat ze hun sociale verbanden niet verliezen. Op deze manier kan verdichting bijdragen aan diversere wijken.

Verdichting als impuls voor sterke en leefbare wijken

Tot slot biedt verdichting kansen voor verbetering van de leefbaarheid. Het kan een aanjager zijn voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en leefomgeving, door een dode plek of plint te activeren of een slecht onderhouden omgeving of pand te revitaliseren. Door te bouwen in nabijheid van (buurt) voorzieningen kunnen deze in stand worden gehouden en de noodzaak om met slimme mobiliteitsoplossingen te komen kan het algehele straatbeeld en verkeersveiligheid in de wijk ten goede komen. Daarnaast verandert met de groei van het aantal inwoners de samenstelling van de bevolking en hun behoeftes. Dit heeft dus ook gevolgen voor het algemene aanbod van de maatschappelijke voorzieningen dat de gemeente haar inwoners wil bieden. Deze dienen zo sterk mogelijk bij te dragen aan de sociale cohesie van de wijk, zodat verdichting niet ten koste gaat van leefbaarheid en verdraagzaamheid.

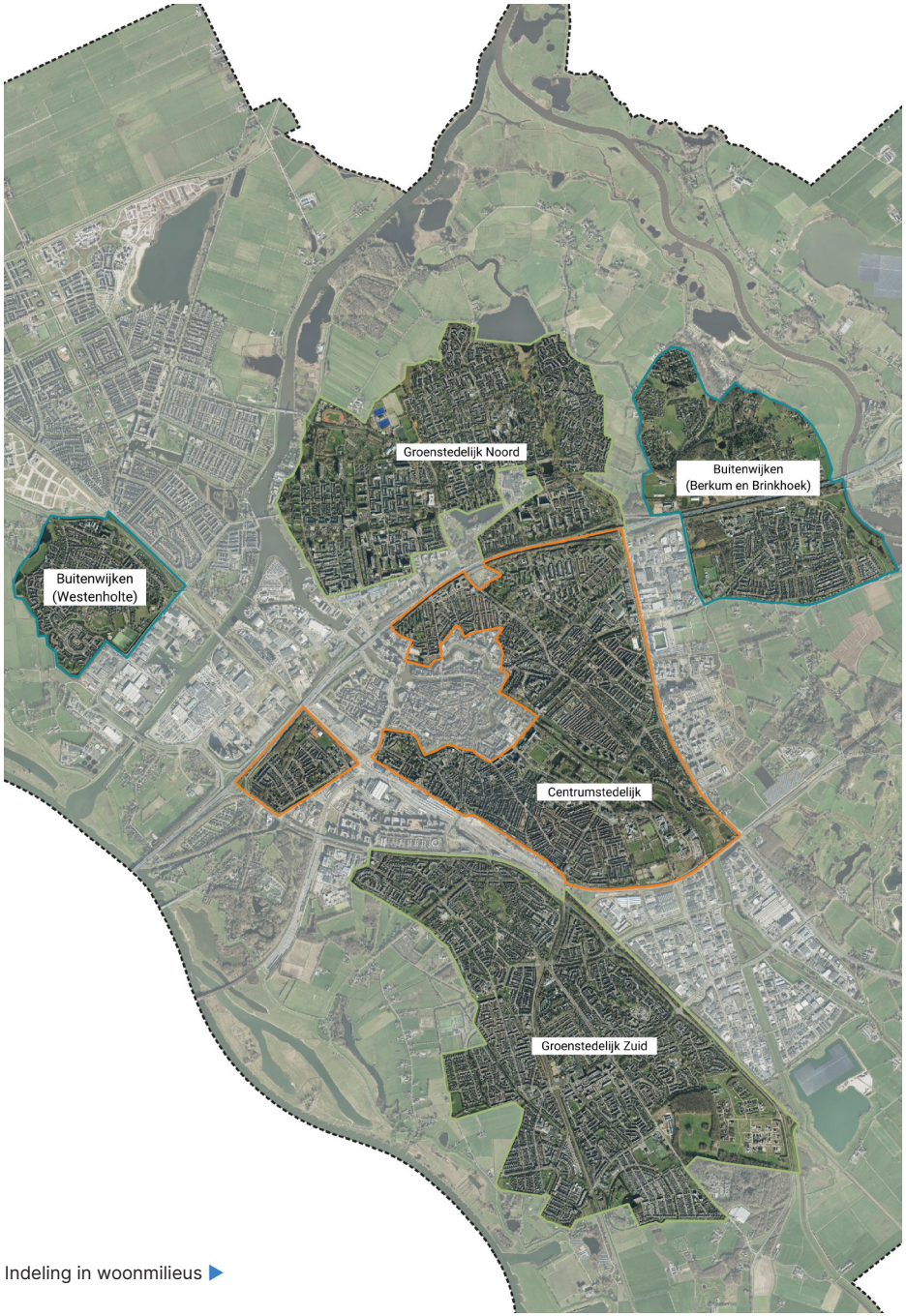
Kortom, door verdichting in te zetten in samenhang met andere grote opgaven, kan het bijdragen aan een meer veerkrachtige, diverse en leefbare stad. Wel blijft het van belang om elke potentiele verdichtingsmogelijkheid te bekijken in het grotere geheel. Deze quickscan laat veel geschikte plekken zien, maar als deze allemaal worden ingezet voor verdichting zonder te kijken naar de onderlinge samenhang, kan dat alsnog te koste gaan van kwalitatieve stedelijkheid.

VERDICHTINGS-MOGELIJKHEDEN

Werken met woonmilieus
De stadsscan beslaat in totaal twaalf wijken. Om het overzicht te behouden maar wel recht te doen aan de eigen ruimtelijke kwaliteiten, zijn deze ingedeeld in drie verschillende woonmilieus;

- Stedelijke milieus: Wipstrik / Pierik / Dieze / Assendorp / Veerallee
- Groenstedelijke milieus: Holtenbroek / Aa-landen / Zwolle-Zuid / Ittersum
- Buitenwijken: Westenholte / Berkum / Brinkhoek

Voor deze woonmilieus zijn twaalf verdichtingsmethodes opgesteld over drie categorieën; de woningvoorraad, maatschappelijk en commercieel vastgoed en de publieke ruimte. Deze worden geïntroduceerd vanaf pagina 11, een volledig overzicht is te vinden op pagina 23. Per woonmilieu is bekeken waar de mogelijkheden liggen en welke verdichtingsmethodes het best kunnen worden ingezet. Dit is te vinden vanaf pagina 24.



Indeling in woonmilieus ▶

Verdichtingsmethode	Analysemethode
Splitsen	GIS analyse van alle hoekwoningen, 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen. Kansrijkheidsniveau A het uitgangspunt dat 1% van dat totaal wordt gesplitst en bij kansrijkheidsniveau B 5%.
Optoppen, aanplakken, uitplinten	GIS analyse van alle appartementen met platte daken en gesprek met corporaties over kansen die zij zelf zien binnen hun eigendom. Op basis daarvan en aanvullend literatuuronderzoek zijn de percentages van het aantal op te toppen woningen voor kansrijkheidsniveau A en B bepaald, waarbij is uitgegaan van een vermeerdering van het aantal woningen per laag.
Sloop-nieuwbouw	Gebiedsateliers en gesprek met corporaties waarbij verouderd vastgoed in kaart is gebracht. Op basis van toekomstplannen en agendering is een inschatting van het percentage woningen gemaakt dat middels herstructurering ofwel sloop-nieuwbouw kan worden toegevoegd. Indeling in kansrijkheidsniveaus zoals hieronder beschreven.
Perceel delen	GIS analyse van woningen met een perceel dat groter is dan 300 m2, waarvan minimaal 60% tuin is (onbebouwd). Voor kansrijkheidsniveau A het uitgangspunt dat 2% van dat totaal wordt gedeeld en bij kansrijkheidsniveau B 5%.
Overige methodes	Identificatie van potentiële locaties middels bureauanalyse, check daarop en input van overige locaties tijdens de gebiedsateliers. Indeling in kansrijkheidsniveaus zoals hieronder beschreven.

Twee niveaus van kansrijkheid
Voor de berekening van het verdichtingspotentieel is deels gebruik gemaakt van een generieke GIS-analyse op basis van aannames en kengetallen, en deels middels ontwerpend onderzoek naar specifieke locaties die tevens besproken zijn in de gebiedsateliers. Het gaat hierbij nadrukkelijk om een eerste scan van alle mogelijkheden die in de geanalyseerde wijken liggen. De verdichtingsopgave is uiteindelijk maatwerk.

Om toch een eerste gevoel te krijgen bij de abstracte aantallen die uit de analyse komen, is gewerkt met twee niveaus van kansrijkheid.

Kansrijkheidsniveau A gaat om ingrepen die (grotendeels) passend zijn binnen de bestaande ruimtelijke kaders en waarvan het vastgoed relatief gedateerd is (van voor 1975). Dit vastgoed loopt tegen het einde van de levensduur aan en zal dus binnen niet al te lange tijd moeten worden aangepakt.

Kansrijkheidsniveau B omvat daarnaast ook de ingrepen die niet of minder goed binnen de bestaande ruimtelijke kaders vallen (en dus aanleiding geven voor het maken van nieuwe ruimtelijke keuzes) danwel de ingrepen die gaan over relatief jong vastgoed (van na 1975). Locaties die zich binnen de hoofdgroenstructuur bevinden zijn ook meegenomen binnen kansrijkheidsniveau B.

Deze parameters zijn voor de methodes splitsen en perceel delen echter minder relevant. Het verschil in niveau van kansrijkheid is daarom anders bepaald. Hiervoor is gebruik gemaakt van percentages op basis literatuuronderzoek. Binnen dit proces zijn er ook gesprekken gevoerd met de corporaties over de mogelijkheden die zij zien binnen hun bestaande vastgoed. Voor de methodes optoppen, aanplakken en uitplinten en sloop-nieuwbouw is dan ook tevens gebruik gemaakt van percentages, zowel op basis van literatuuronderzoek als de gesprekken met de corporaties en gemeente zelf.

De bovenstaande tabel geeft een overzicht weer van de verschillende analysemethodes en indeling in niveaus van kansrijkheid die gebruikt zijn per verdichtingsmethode.

Natuurlijk spelen er nog veel meer factoren mee in de kansrijkheid van een verdichtingslocatie, zoals bijvoorbeeld subsidieregelingen of eigendomsituatie. Ook per methode verschilt de kansrijkheid. Zo laat literatuuronderzoek bijvoorbeeld zien dat splitsen en perceel delen nog ingewikkeld zijn voor gemeentes. Deze gesimplificeerde onderverdeling laat echter al wel zien dat er dus keuzes zullen moeten worden gemaakt over bestaand beleid die vragen om visie en inzet van de gemeente Zwolle.

Overzichtskaart van hoe de te analysen wijken zich verhouden tot de grotere structuren uit de visiekaart van de Omgevingsvisie ▶



Stadsbrede blik

Om verdichting in te kunnen zetten als vliegwiel voor structuurversterking is bekeken hoe de te analyseren wijken zich verhouden tot de grotere stadsstructuren die zijn opgesteld in de Omgevingsvisie. Hiervoor zijn de hoofd- en wijkgroenstructuur, de gebieden met klimaat- en wateropgaven en de aangewezen concentratiegebieden voor hoogbouw in beeld gebracht.

In het kader van woningdifferentiatie en leefbaarheid is er uitgebreid aandacht besteed aan het corporatiebezit. Naast de geleverde input door de aanwezige vertegenwoordigers tijdens de gebiedsateliers, is er ook een apart gesprek gevoerd met de corporaties over de toekomstplannen en verdichtingsmogelijkheden van hun vastgoed, om een gedegen inschatting te kunnen doen van het potentieel van de sociale sector. Om overlap van aantallen te voorkomen is alle harde en zachte plancapaciteit in de gemeente buiten beschouwing gelaten in het onderzoek.

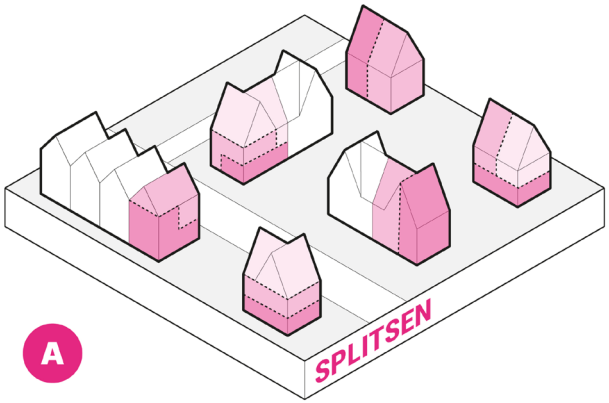
OVERZICHT VERDICHTINGS-POTENTIEEL

In dit hoofdstuk wordt een overzicht van het gevonden verdichtingspotentieel gegeven op basis van het ontwerpend onderzoek in drie delen:

- per methode (blz. 11 t/m 23)
- per woonmilieu (blz. 24 t/m 29)
- totaal (blz. 30 t/m 31)

De twaalf verdichtingsmethodes zullen elk nader worden toegelicht en ondersteund door referentieprojecten. Een totaaloverzicht van alle methodes is te vinden op pagina 23. Vervolgens wordt het potentieel per woonmileu in beeld gebracht met behulp van een conceptuele gebiedstegel. Om te eindigen met een totaalbeeld van het verdichtingspotentieel voor alle geanalyseerde wijken.

Bij het bepalen van de aantallen is rekening gehouden met woningen die aansluiten bij de belangrijkste doelgroepen (jongeren, starters en senioren). Daarbij is voor het grootste deel uitgegaan van verdichting middels gestapelde bouw, met hoogtes die aansluiten bij de omgeving. Af en toe waren grondgebonden woningen (of een combinatie) passender. Er is hierbij dus altijd rekening gehouden met de context.



Bij splitsen wordt een bestaande woning opgedeeld in twee of meer woningen. Bij een bouwkundige splitsing worden dit zelfstandige woningen met een eigen voordeur en huisnummer. Bij zachte splitsing wordt het huis opgedeeld in eigen kamers met gedeelde voorzieningen en ontstaat er dus officieel geen nieuwe woning. Voorbeelden hiervan zijn verkamering, friends-wonen, co-living of het inwonen bij een hospita. Binnen deze verkenning laten we het toevoegen van onzelfstandige woningen in de bestaande voorraad buiten beschouwing. Woningsplitsing kan horizontaal (per etage) of verticaal (linker- en rechterdeel, of een voor- en achterhuis)[1]. De potentie hiervan ligt dan ook voornamelijk bij de ruimere woningtypes en is afhankelijk van de bereidheid van de over het algemeen oudere huishoudens. Dit is tevens een doelgroep met behoefte naar kleinere woningen, net als jongeren en starters. De praktijk lijkt echter weerbarstig, onder andere omdat niet elke doelgroep een gesplitste woning ziet zitten en de (bouwtechnische alsmede juridische) kosten relatief hoog zijn. Desalniettemin is splitsen een goede manier om de bestaande voorraad beter te benutten en zou het kunnen lonen om hier in de toekomst meer op in te zetten.

1. Woningsplitsing door woningcorporaties in de praktijk - Platform 31 (2023

Woonmilieu	Niveau A (aantal woningen)	Niveau B (aantal woningen A+B)
Stedelijk	20	115
Groenstedelijk	65	320
Buitenwijk	25	115
Totaal	110	550

Verdichtingspotentieel naar Niveau van Kansrijkheid ▲

Analysemethode: GIS analyse van alle hoekwoningen, 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen. Kansrijkheidsniveau A het uitgangspunt dat 1% van dat totaal wordt gesplitst en bij kansrijkheidsniveau B 5%.

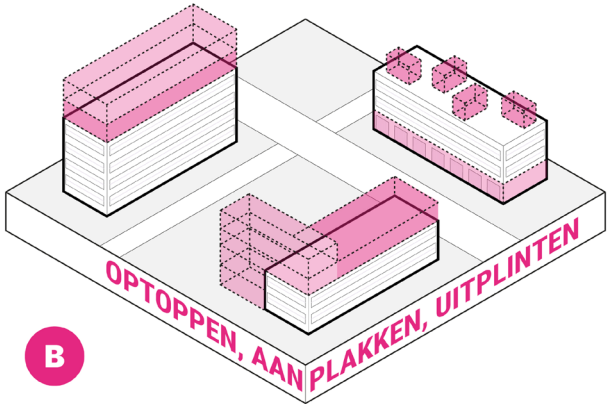




Referenties

Boven: Voorbeeld van woningsplitsing aan de Wagenstraat in Haarlem door WB4U

Onder: Gesplitste woning van Marian Wezenbeek in Leiden (www.ikgasplitsen.nl) ▶



Optoppen, aanplakken en uitplinten gaat over het toevoegen van woningen op, in of aan een bestaand pand. Met name galerij- en portiekflats in de stedenbouwkundige opzet van de tuinsteden zijn hier zeer geschikt voor. De mogelijkheden voor het optoppen van een pand zijn afhankelijk van de bouwkundige kwaliteit en draagkracht. Vanwege aanscherping van de bouweisen in deze jaren, worden gebouwen van na 1965 geschikt geacht om met in ieder geval één verdieping te verhogen en gebouwen van na 1992 kunnen met meer lagen worden opgetopt.[2]
Bij het aanplakken is vooral de stedenbouwkundige opzet van belang. Er moet voldoende (openbare) ruimte zijn om woningen toe te voegen.
Uitplinten draait om het activeren van de laag op de begane grond. Voor het overgrote deel van deze typen flats geldt dat die bestaat uit garageboxen. Door deze te transformeren naar woningen voeg je een extra laag toe en zorg je gelijktijdig voor meer sociale veiligheid in de buurt omdat woningen direct aan de straat komen te liggen in plaats van erboven.

Woonmilieu	Niveau A (aantal woningen)	Niveau B (aantal woningen A+B)
Stedelijk	280	430
Groenstedelijk	225	335
Buitenwijk	0	30
Totaal	515	795

Verdichtingspotentieel naar Niveau van Kansrijkheid ▲

Analysemethode: GIS analyse van alle appartementen met platte daken en gesprek met corporaties over kansen die zij zelf zien binnen hun eigendom. Op basis daarvan plus literatuuronderzoek de percentages van het aantal op te toppen woningen voor kansrijkheidsniveau A en B bepaald, waarbij we zijn uitgegaan van een vermeerdering van het aantal woningen per laag.

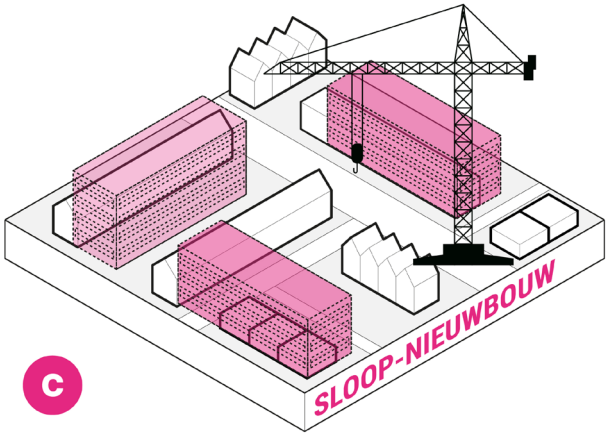




Referenties

Boven: De Horsten in Amersfoort door Van Schagen Architecten
Onder: Portiekflats Middelweg in Zwolle door BDG Architecten ▶

2. De potentie van splitsen en optoppen - Stec Groep (2023)



Het plegen van sloop-nieuwbouw kan worden ingezet bij herstructureringsopgaven indien het vastgoed zodanig verouderd is dat renovatie niet meer loont, of als er kansen liggen voor grootschalige gebiedsontwikkeling. Daarbij kan het een middel zijn om meer diversiteit aan te brengen in de samenstelling van een wijk, door het toevoegen van andere woningtypes.

Woonmilieu	Niveau A (aantal woningen)	Niveau B (aantal woningen A+B)
Stedelijk	0	75
Groenstedelijk	0	0
Buitenwijk	0	0
Totaal	0	75

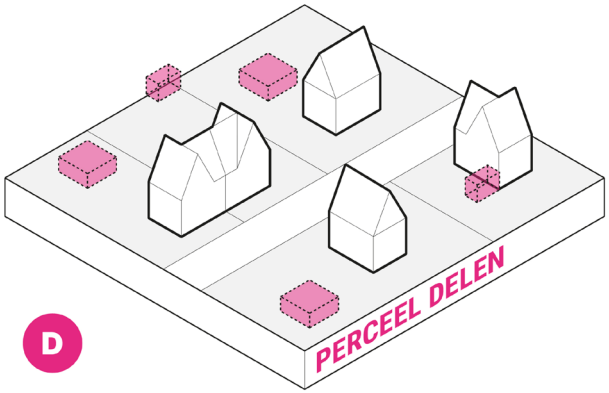
Verdichtingspotentieel naar
Niveau van Kansrijkheid ▲

Analysemethode: Gebiedsateliers en gesprek met corporaties waarbij verouderd vastgoed in kaart is gebracht. Op basis van toekomstplannen en agendering is een inschatting van het percentage woningen gemaakt dat middels herstructurering ofwel sloop-nieuwbouw kan worden toegevoegd.





Zwolse referenties
Boven: Weezenlanden Noord in opdracht van Openbaar Belang
Onder: Geert Groote blokken door Beltman Architecten ▶



Met de bezuinigingen op de zorg en het verdwijnen van bejaardentehuizen is er een groeiende groep ouderen die tussen zelfstandig wonen en het verzorgingstehuis in zitten. Vaak houden zij een (te) grote woning bezet, eventueel met meerdere verdiepingen waar zij niet langer gebruik van kunnen of durven te maken. Een kangoeroewoning of mantelzorgwoning kan dan een uitkomst bieden. Een kangoeroewoning is een uitbreiding van het bestaande huis, een mantelzorgwoning is een zelfstandige woning op hetzelfde erf. Bij beiden gaat het wettelijk om een tijdelijke situatie en is er toestemming nodig van de gemeente.

In het overgrote deel van de gevallen zal het delen van een perceel worden gedaan met de eigen familie. Theoretisch zou het echter ook een mogelijkheid kunnen bieden aan het huizen van statushouders en (seizoens)arbeidsmigranten.

Woonmilieu	Niveau A (aantal woningen)	Niveau B (aantal woningen A+B)
Stedelijk	10	20
Groenstedelijk	25	65
Buitenwijk	20	50
Totaal	55	135

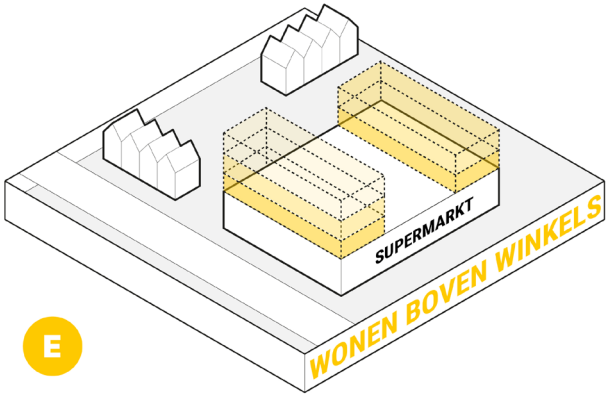
Verdichtingspotentieel naar Niveau van Kansrijkheid ▲

Analysemethode: GIS analyse van woningen met een perceel dat groter is dan 300 m², waarvan minimaal 60% tuin is (onbebouwd). Voor kansrijkheidsniveau A het uitgangspunt dat 2% van dat totaal wordt gedeeld en bij kansrijkheidsniveau B 5%.





Zwolse referenties
Boven: Kangoeroewoning in Stadshagen door Deltawonen
Onder: Mantelzorgwoning in achtertuin door Solilux ▶



De oudere wijkwinkelcentra en buurtsupermarkten zijn vaak nog (grotendeels) monofunctioneel in hun ruimtegebruik. Tegelijkertijd zijn het plekken waar de gemeenschap samen komt en voorzieningen dichtbij zijn, wat het een goede woonlocatie maakt voor oudere doelgroepen maar ook voor jongeren en starters. Het toevoegen van woningen kan een mooi middel zijn om verouderde winkelcentra op te knappen. Het bebouwen van grote platte supermarktdaken kan zo'n centraal punt in de buurt levendiger maken en daarnaast zorgen voor een diversificatie in het woningaanbod.

Woonmilieu	Niveau A (aantal woningen)	Niveau B (aantal woningen A+B)
Stedelijk	55	105
Groenstedelijk	95	140
Buitenwijk	40	40
Totaal	190	285

Verdichtingspotentieel naar Niveau van Kansrijkheid ▲

Analysemethode: Identificatie van potentiële locaties middels bureauanalyse, check daarop en input van overige locaties tijdens de gebiedsateliers.

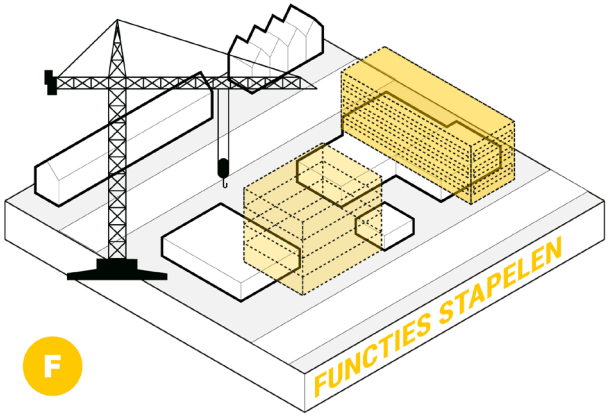




Referenties

Boven: Op de Brouwerij in Enschede door LEVS

Onder: Brusselplein in Utrecht door de Zwarte Hond ▶



Niet-woonfuncties zijn vaak gehuisvest in een individueel pand van 1 á 2 verdiepingen met een lage kwaliteit en/of uitstraling. Door bij elkaar passende functies te stapelen in een groter gebouw maak je efficienter gebruik van de bestaande ruimte in de stad en speel je bovendien ruimte vrij om in te zetten voor wonen en/of openbaar groen. Op diezelfde manier kan je een functie natuurlijk ook combineren met wonen. Het wonen om- en nabij (maatschappelijke) voorzieningen is voor veel doelgroepen aantrekkelijk.

Woonmilieu	Niveau A (aantal woningen)	Niveau B (aantal woningen A+B)
Stedelijk	135	550
Groenstedelijk	270	645
Buitenwijk	40	290
Totaal	445	1485

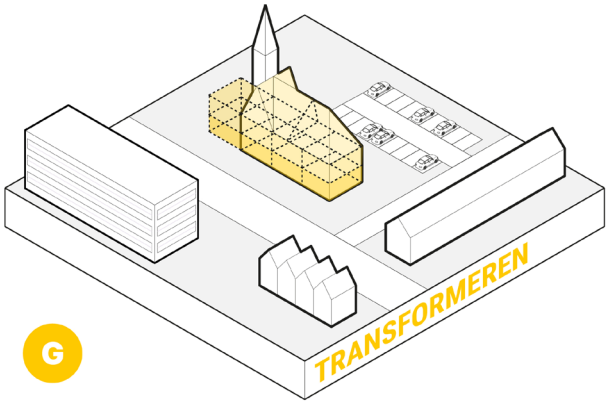
Verdichtingspotentieel naar
Niveau van Kansrijkheid ▲

Analysemethode: Identificatie van potentiële locaties middels bureauanalyse, check daarop en input van overige locaties tijdens de gebiedsateliers.





Referenties
Boven: Bewegingshuis in Stadshagen door Marlies Rohmer
Onder: Het platform in Amersfoort door Space Encounters ▶



Panden die niet langer voldoen of nodig zijn voor hun originele functie kunnen in aanmerking komen om te worden getransformeerd mits de bestaande bouw robuust genoeg is. Denk bijvoorbeeld aan kantoorpanden of religieus vastgoed. Wonen kan hierbij een passende invulling zijn, waarbij tevens een bijzondere typologie in het woningaanbod wordt toegevoegd die erg aantrekkelijk is voor doelgroepen die gericht zijn op stedelijkheid en originaliteit.

Woonmilieu	Niveau A (aantal woningen)	Niveau B (aantal woningen A+B)
Stedelijk	50	50
Groenstedelijk	10	70
Buitenwijk	0	0
Totaal	60	120

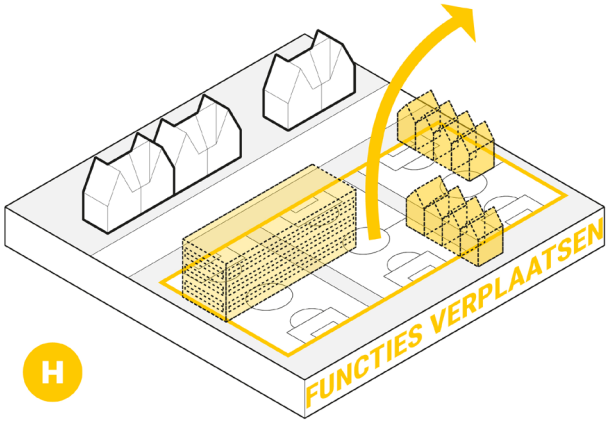
Verdichtingspotentieel naar Niveau van Kansrijkheid ▲

Analysemethode: Identificatie van potentiële locaties middels bureauanalyse, check daarop en input van overige locaties tijdens de gebiedsateliers.





Zwolse referenties
Boven: Van kantorencomplex naar short-stay op Oosterenk door Van Wijnen
Onder: Van kloostercomplex naar woningen aan de Harm Smeengekade door SACON architecten ▶



Functies die een teruglopend gebruik ondervinden en/of slim geclusterd kunnen worden op een andere plek in de wijk, zoals bijvoorbeeld sportvelden, kunnen worden verplaatst om ruimte vrij te maken voor woningbouw. Omdat het hierbij meestal gaat om een wat groter ruimtebeslag, biedt het kansen voor nieuwe ensembles met aandacht voor het creëren van een lokale gemeenschap.

Woonmilieu	Niveau A (aantal woningen)	Niveau B (aantal woningen A+B)
Stedelijk	25	25
Groenstedelijk	0	0
Buitenwijk	0	300
Totaal	25	325

Verdichtingspotentieel naar Niveau van Kansrijkheid ▲

Analysemethode: Identificatie van potentiële locaties middels bureauanalyse, check daarop en input van overige locaties tijdens de gebiedsateliers.

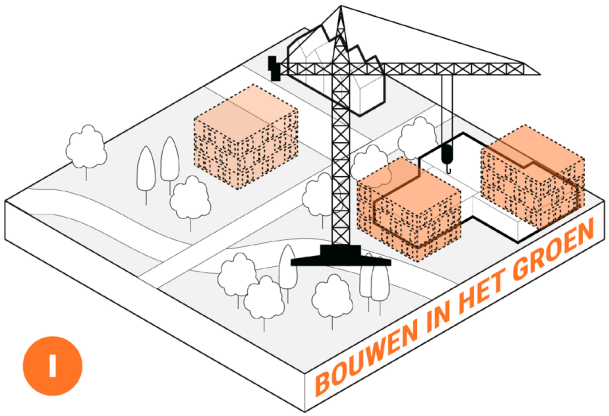




Referenties

Boven: Kraanbolwerk op voormalig industriegebied in Zwolle door VanWonen

Onder: De Nieuwe Haghe op locatie Sportfondsenbad in Amersfoort van Fier Architecten ▶



In de basis wordt er bij het zoeken naar verdichtingsmogelijkheden rekening gehouden met het intact laten van de hoofd- en wijkgroenstructuur. Hierin staan echter in de huidige situatie af en toe al panden. In het geval dat deze verouderd zijn en/of in ongebruik zijn geraakt bieden deze plekken kansen om landschappelijk wonen te creëren middenin of aan de randen van de stad (rood-voor-rood). Daarnaast zijn er een paar plekken in het groen die zoveel potentie bieden voor het toevoegen van waarde in een wijk middels woningbouw dat er wellicht een uitzondering kan worden gemaakt, bijvoorbeeld omdat het substantiele ruimte biedt voor het toevoegen van nieuwe woningtypologieen waarmee nieuwe doelgroepen kunnen worden aangetrokken, of juist de lokale woningbehoefte kan worden geaccommodeerd. In dergelijke gevallen is de voorwaarde dat nieuwe woonvormen in het groen een positieve bijdrage leveren aan de verbinding tussen wijk en groen, waardoor er een meerwaarde ontstaat voor de wijk.

Woonmilieu	Niveau A (aantal woningen)	Niveau B (aantal woningen A+B)
Stedelijk	0	70
Groenstedelijk	0	160
Buitenwijk	20	320
Totaal	20	550

Verdichtingspotentieel naar Niveau van Kansrijkheid ▲

Analysemethode: Identificatie van potentiële locaties middels bureauanalyse, check daarop en input van overige locaties tijdens de gebiedsateliers.

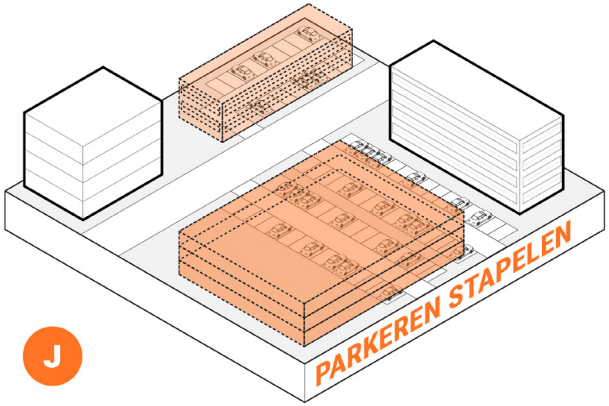




Zwolse referenties

Boven: Het Hoge Huis in Stadshagen door Bureau Massa

Onder: Patiowoningen in Westenholte door Hodes in opdracht van Deltawonen ▶



Parkeerplaatsen nemen veel van onze openbare ruimte in, zowel in de straten als in de vorm van grote terreinen. Door deze plaatsen te stapelen in parkeerhuizen maak je efficienter gebruik van de bestaande ruimte in de stad en speel je bovendien ruimte vrij om in te zetten voor wonen en/of openbaar groen. Daarnaast kan met een goed ontwerp het parkeerhuis echt een toevoeging zijn voor de buurt, door deze bijvoorbeeld te voorzien van groene gevels, een (maatschappelijke) voorziening in de plint, het dak toegankelijk te maken en te activeren met sport en spel of zelfs te combineren met woningen.

Woonmilieu	Niveau A (aantal woningen)	Niveau B (aantal woningen A+B)
Stedelijk	235	280
Groenstedelijk	225	225
Buitenwijk	0	0
Totaal	460	505

Verdichtingspotentieel naar Niveau van Kansrijkheid ▲

Analysemethode: Identificatie van potentiële locaties middels bureauanalyse, check daarop en input van overige locaties tijdens de gebiedsateliers.

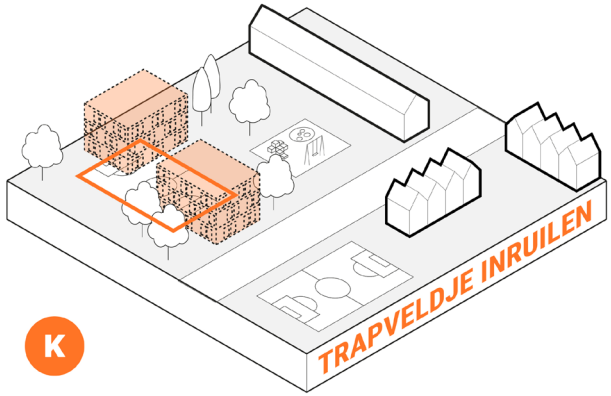




Referenties

Boven: Parkeergarage Katwolderplein in Zwolle door DOK Architecten

Onder: Groene parkeergarage in Roskilde van Årstiderne Arkitekter ▶



Openbare ruimte om in te sporten en spelen is belangrijk in de wijk. Echter vanuit het oogpunt van verstedelijking zijn er plekken aan te wijzen waar de concentratie van dergelijke voorzieningen wellicht een overmaat kent, bijvoorbeeld een simpel trapveldje naast een Cruyff-Court. In een dergelijk geval zou er gekozen kunnen worden voor het inruilen van één voorziening ten behoeve van woningbouw, al dan niet ter beschikking worden gesteld voor de plaatsing tijdelijke woningen.

Woonmilieu	Niveau A (aantal woningen)	Niveau B (aantal woningen A+B)
Stedelijk	0	50
Groenstedelijk	0	20
Buitenwijk	0	0
Totaal	0	70

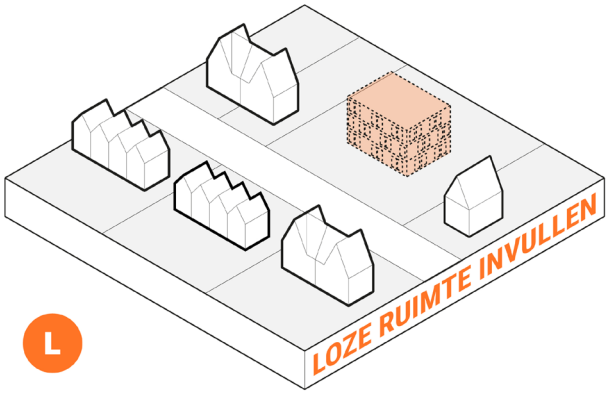
Verdichtingspotentieel naar Niveau van Kansrijkheid ▲

Analysemethode: Identificatie van potentiële locaties middels bureauanalyse, check daarop en input van overige locaties tijdens de gebiedsateliers.





Referentiebeelden
Boven: Starterswoningen van Startblock op voormalig trapveldje Bockenbergstraat in Gouda door Woonpartners Midden-Holland
Onder: Flexwoningen Bijsterveldlaan op voormalig trapveldje in Tilburg door WonenBreburg ▶



In de wijken zijn enkele plekken waar de bebouwing een gat laat vallen dat ofwel een logische behoefte aan invulling etaleert, ofwel nog bestaat bij de gratie van een ruraler verleden. Het eerste geval is een no-regret bouwlocatie, het tweede geval dient nader te worden bestudeerd vanwege zijn landschappelijke belevingswaarde. Echter de kansen voor het toevoegen van substantiele aantallen en nieuwe woningtypologieen waarmee je een differentiatie in het aanbod en de samenstelling van de wijk faciliteert kunnen daar zeker tegen opwegen.

Woonmilieu	Niveau A (aantal woningen)	Niveau B (aantal woningen A+B)
Stedelijk	0	0
Groenstedelijk	35	35
Buitenwijk	20	60
Totaal	55	95

Verdichtingspotentieel naar Niveau van Kansrijkheid ▲

Analysemethode: Identificatie van potentiële locaties middels bureauanalyse, check daarop en input van overige locaties tijdens de gebiedsateliers.

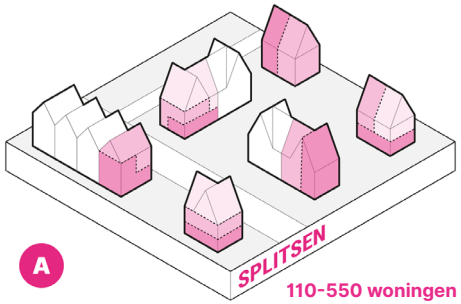


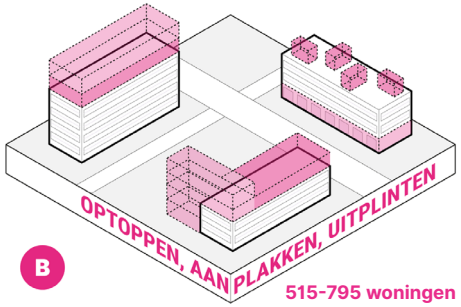


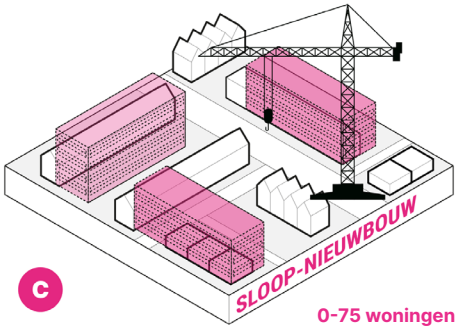
Referentiebeelden
Boven: Starterswoningen aan de Meldestraat in Emmeloord door Startblock
Onder: Flexwoningen bij sportcomplex de Veldkant in Eerbeek ▶

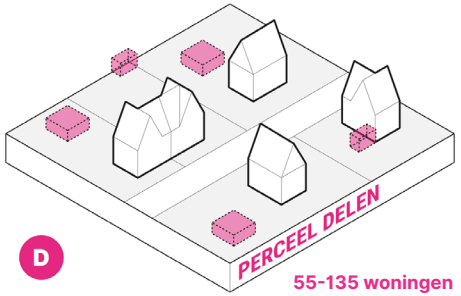
Overzicht van het verdichtings-
potentieel per methode ▼

WONINGVOORRAAD

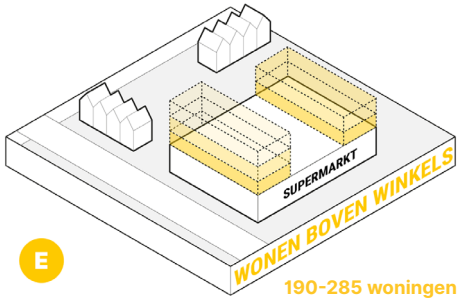


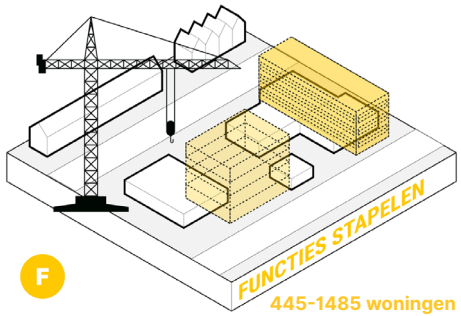


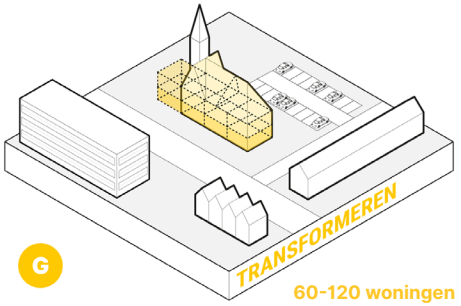


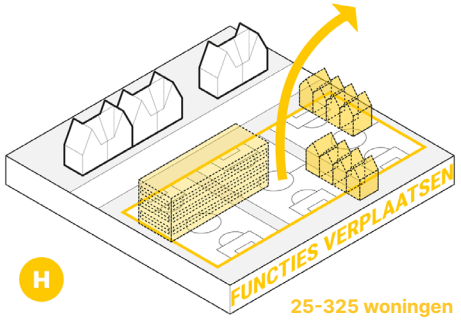


MAATSCHAPPELIJK EN COMMERCIEEL VASTGOED

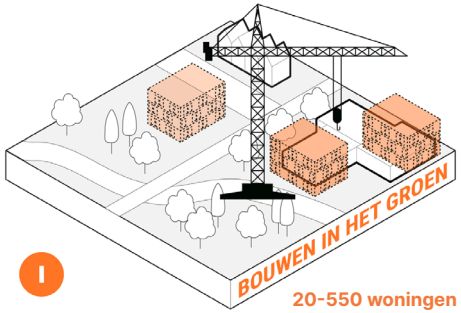


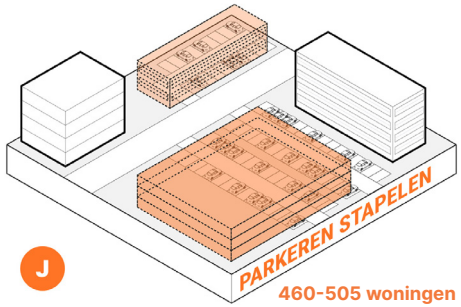


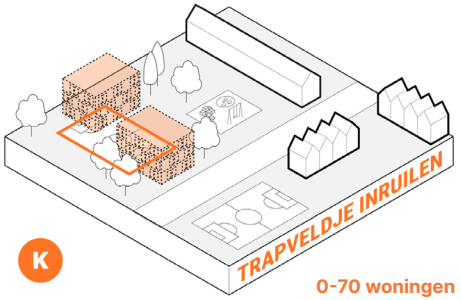


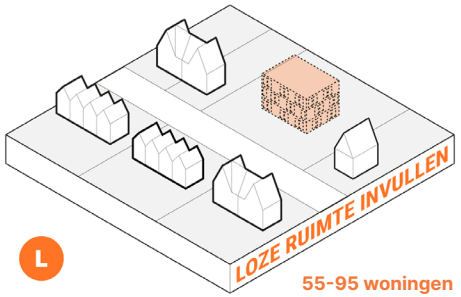


PUBLIEKE RUIMTE









STEDELIJKE MILIEUS

WIPSTRIK / PIERIK / DIEZE / ASSENDORP / VEERALLEE

De wijken die we rekenen tot het stedelijke woonmilieu liggen allen rondom de oude binnenstad en worden begrensd door de grote autowegen (A28, N35, N337) en het spoor. De bebouwing van de binnenste schil rondom het centrum is van begin 20e eeuw, waarna de wijken tot 1975 geleidelijk zijn gegroeid naar hun huidige omvang. Sindsdien zijn er meerdere panden, stempels en af en toe hele stukken wijk getransformeerd danwel vervangen door nieuwere bebouwing. De stedelijke woonmileus kennen dus een grote verscheidenheid aan bebouwing, zowel in uitstraling als typologie. Er zijn smalle stadsblokken, rijwoningen, portiek- en galerijflats, maar her en der ook ruime twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. Met uitzondering van de Veerallee zijn de oudere delen van de wijken vrij versteend, ook omdat hier grote plekken in de openbare ruimte worden gebruikt als parkeerplaats. De nieuwere delen kennen wat meer groene openbare ruimte. Er is veel corporatiebezit en er zijn veel voorzieningen/kantorenclusters zowel temidden van als langs de randen van de wijken.

Voor de stedelijke milieus is een totale bandbreedte aan kansrijke verdichtingsmogelijkheden gevonden van 810 - 1770 woningen.



Methode		Niveau van Kansrijkheid A (aantal woningen)	Niveau van Kansrijkheid B (aantal woningen A+B)
Woningvoorraad	Splitsen	20	115
	Optoppen, aanplakken, uitplinten	280	430
	Sloop-nieuwbouw	0	75
	Perceel delen	10	20
Maatschappelijk en commercieel vastgoed	Wonen boven winkels	55	105
	Functies stapelen	135	550
	Transformeren	50	50
	Functies verplaatsen	25	25
Publieke ruimte	Bouwen in het groen	0	70
	Parkeren stapelen	235	280
	Trapveldje inruilen	0	50
	Loze ruimte invullen	0	0
Totaal		810	1770



CONCEPTUELE GEBIEDSUITWERKING STEDELIJK

In het stedelijk woonmilieu zijn er drie verdichtingsmethodes die een substantiële bijdrage zouden kunnen leveren aan het toevoegen van woningen binnen de bestaande stad.

Behoorlijk wat vastgoed in deze wijken is toe aan verduurzaming, in het bezit van corporaties en veelal niet hoger dan drie of vier lagen, wat kansen biedt voor het optoppen, aanplakken en uitplinten van panden. In een zeldzaam geval kan sloop-nieuwbouw een optie zijn, indien de voordelen daarvan opwegen tegen het verbeteren van de bestaande bebouwing. Parkeren gebeurt in stedelijke woonbuurten voornamelijk in de straten, maar op de plekken waar de wijk meer gemengd is met voorzieningen en/of kantoorfuncties liggen vaak grotere parkeerplaatsen. Door deze te stapelen kan de ruimte efficiënter worden benut en worden in gezet voor het toevoegen van woningen. Hetzelfde geldt voor het stapelen van functies in de voorzieningenclusters, waardoor er bovendien meer woningen in de directe nabijheid van maatschappelijke voorzieningen kunnen worden gerealiseerd waarmee een belangrijke doelgroep wordt bedient.



GROENSTEDELIJKE MILIEUS

HOLTENBROEK / AA-LANDEN / ZWOLLE-ZUID / ITTERSUM

Tot het groenstedelijke woonmilieu behoren de wijken ten noorden van de A28 en ten zuiden van de N337. De noordelijke wijken zijn vanaf de jaren zestig aangelegd in de na-oorlogse traditie van stempelbouw en halverwege de jaren zeventig aangevuld met bloemkoolstructuren. Hiermee werd ook in het zuiden de uitbreiding ingezet rondom de historische lintbebouwing van de Zwarteweg en de Oude Deventerweg. Vanaf eind jaren tachtig is tevens ten westen van het spoor verder uitgebreid. De noordelijke groenstedelijke woonmileus kennen een mix van appartementengebouwen en grondgebonden woningen, die met name bestaan uit rijtjeshuizen (al dan niet geregeld in experimentele opzet) en hier en daar wat twee-onder-een-kappers. De zuidelijke wijken bestaan echter vrijwel geheel uit grondgebonden woningtypes met slechts een paar appartementengebouwen rondom voorzieningencentra. Vooral in het noorden is behoorlijk wat corporatiebezit en voorzieningen zijn geclusterd in het midden van de wijk. Er is meer aandacht voor de openbare ruimte, met informele groenstructuren door de buurtjes in het noorden en parken langs de randen in het zuiden. Voor de groenstedelijke milieus is een totale bandbreedte aan kansrijke verdichtingsmogelijkheden gevonden van 950 - 2020 woningen.

Methode		Niveau van Kansrijkheid A (aantal woningen)	Niveau van Kansrijkheid B (aantal woningen A+B)
Woningvoorraad	Splitsen	65	320
	Optoppen, aanplakken, uitplinten	225	335
	Sloop-nieuwbouw	0	0
	Perceel delen	25	65
Maatschappelijk en commercieel vastgoed	Wonen boven winkels	95	140
	Functies stapelen	270	650
	Transformeren	10	70
	Functies verplaatsen	0	0
Publieke ruimte	Bouwen in het groen	0	160
	Parkeren stapelen	225	225
	Trapveldje inruilen	0	20
	Loze ruimte invullen	35	35
Totaal		950	2020



CONCEPTUELE GEBIEDSUITWERKING GROENSTEDELIJK

Ook voor het groenstedelijke woonmilieu zijn het optoppen, aanplakken en uitplinten, het clusteren van voorzieningen en het stapelen van parkeren de meest effectieve verdichtingsmethodes. Hiermee zijn er zelfs nog iets grotere aantallen te verwezenlijken dan in het stedelijke woonmilieu. Dat komt mede door de ruimere opzet van de groenstedelijke wijken en de uitgespreide voorzieningenclusters, zodat er bij stapeling van functies meer ruimte vrijkomt voor woningbouw. Deze ruimere opzet komt ook terug in de woningvoorraad, waardoor er hier tevens wat meer kansen liggen voor splitsen en perceel delen. Daarnaast kent het groenstedelijk woonmilieu wat kansen voor transformatie van religieus vastgoed met een aflopende functie.

De groene openbare ruimte is belangrijk voor de stedenbouwkundige, sociale, ecologische en klimatologische structuur van de wijken. Het inpassen van innovatieve woningtypes, zoals tiny houses en geluidswalwoningen, is daarbij het onderzoeken waard. Maar ook zonder experimentelere vormen van woningbouw kan in de groenstedelijke wijken verdichting effectief worden ingezet om de differentiatie in het woningaanbod te bevorderen, mits deze niet ten koste gaat van de robuuste groenstructuren.



BUITENWIJKEN

WESTENHOLTE / BERKUM / BRINKHOEK

De buitenwijken bestaan uit Westenholte ten westen van het stadscentrum en Berkum en Brinkhoek ten oosten daarvan, van elkaar gescheiden door de A28. Deze wijken zijn vanaf de jaren zestig gestaag gegroeid rondom kleine stukjes oude lintbebouwing in het buitengebied, en in de loop der tijd bij de stad gaan horen. De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit grondgebondenwoningen. Westenholte en Berkum kennen zowel rechtlijnige stempels als organischere stedenbouwkundige structuren van rijwoningen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande huizen. In beide wijken staan slechts enkele appartementengebouwen die in de laatste twee decennia zijn toegevoegd. Brinkhoek bestaat uit vier kleine woonenclaves in het groen van alleen maar vrijstaande woningen. Hier is dus geen corporatiebezit, in Westenholte wel en Berkum ook, al dan niet in mindere mate. De openbare ruimte is ruim opgezet, met brede groenvlakken en diepe (voor)tuinen of in het geval van Brinkhoek zelfs met royale percelen. Westenholte en Berkum hebben beide een bescheiden boodschappencentrum, wat maatschappelijke voorzieningen en een klein cluster van bedrijven. Voor de buitenwijken is een totale bandbreedte aan kansrijke verdichtingsmogelijkheden gevonden van 165 - 1205 woningen.

Methode		Niveau van Kansrijkheid A (aantal woningen)	Niveau van Kansrijkheid B (aantal woningen A+B)
Woningvoorraad	Splitsen	25	115
	Optoppen, aanplakken, uitplinten	0	30
	Sloop-nieuwbouw	0	0
	Perceel delen	20	50
Maatschappelijk en commercieel vastgoed	Wonen boven winkels	40	40
	Functies stapelen	40	290
	Transformeren	0	0
	Functies verplaatsen	0	300
Publieke ruimte	Bouwen in het groen	20	320
	Parkeren stapelen	0	0
	Trapveldje inruilen	0	0
	Loze ruimte invullen	20	60
Totaal		165	1205



CONCEPTUELE GEBIEDSUITWERKING BUITENWIJK

Het grootste deel van het vastgoed in de buitenwijken is nog relatief jong en bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. Daarom liggen de verdichtingskansen voor de woningvoorraad eigenlijk alleen bij het splitsen en perceel delen. Gezien de monotonie in het aanbod van woningtypes zouden deze methodes hier effectief kunnen worden ingezet ter bevordering van de differentiatie.
Ook het corporatiebezit bestaat bijna volledig uit grondgebonden woningen, met slechts een enkel (zorg)appartementencomplex dat aanmerking komt voor herstructurering.

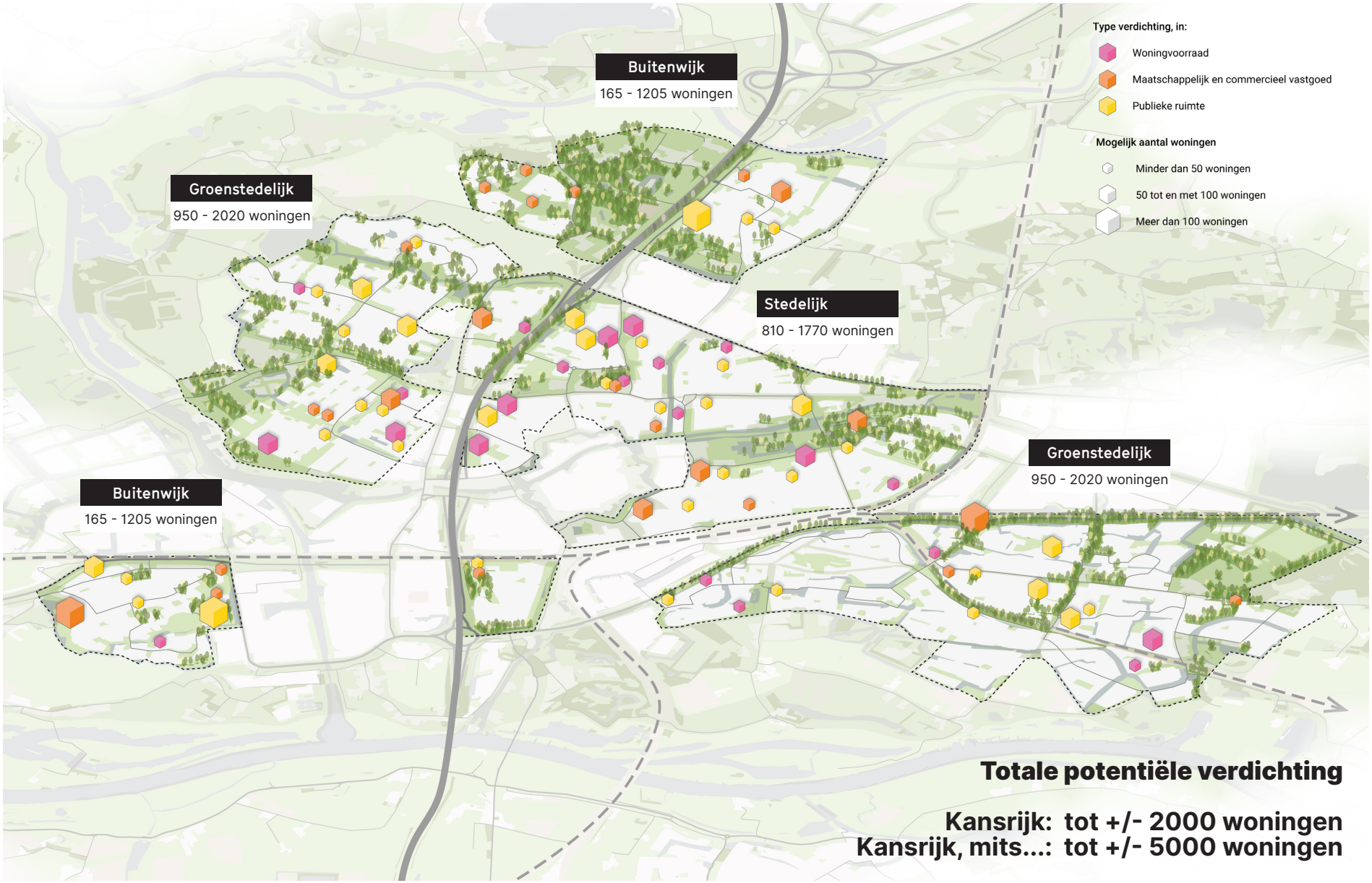
De meeste kansen liggen hier wederom in het stapelen van functies, maar ook in het verplaatsen van (met name sportieve) functies en bouwen in het groen. Dit kan leiden tot grotere ontwikkelingen waarmee in één klap veel woningen kunnen worden toegevoegd, maar tegelijkertijd vallen deze kansen binnen kansrijkheidsniveau B en behoeven dus een goede onderbouwing en de nodige visie waarbij de Zwolse spelregels voor verdichting extra van belang zijn.

TOTAAL

Kansen voor verdichting verzilveren
Binnen kansrijkheidsniveau A is er een totaal verdichtingspotentieel van ruim 1900 woningen gevonden, waarbij er zowel in de woningvoorraad, als het maatschappelijk en commercieel vastgoed, als de publieke ruimte een duidelijke grote slag kan worden geslagen. Er liggen mooie kansen voor het optoppen, aanplakken en uitplinten door de corporaties. En er kan veel winst worden behaald in het efficienter omgaan met de beschikbare ruimte door het stapelen van functies en parkeerplaatsen en in iets mindere mate door (meer) woningen boven winkels toe te voegen. Ook woningsplitsing zou in verhouding een aardige bijdrage kunnen leveren.

Ambitieuze groei in de wijken
Binnen kansrijkheidsniveau B ligt er een verdichtingspotentieel van bijna 5000 woningen. In dit geval worden de meer uitdagende projecten ook aangepakt, waarbij met name middels het stapelen van functies nog aanzienlijk meer te halen valt. Daarnaast worden ook de grovere middelen ingezet, zoals sloop-nieuwbouw, het verplaatsen van functies, bouwen in het groen en het inruilen van trapveldjes.

Methode		Niveau van Kansrijkheid A (aantal woningen)	Niveau van Kansrijkheid B (aantal woningen A+B)
Woningvoorraad	Splitsen	110	550
	Optoppen, aanplakken, uitplinten	515	795
	Sloop-nieuwbouw	0	75
	Perceel delen	55	135
Maatschappelijk en commercieel vastgoed	Wonen boven winkels	190	285
	Functies stapelen	445	1485
	Transformeren	60	120
	Functies verplaatsen	25	325
Publieke ruimte	Bouwen in het groen	20	550
	Parkeren stapelen	460	510
	Trapveldje inruilen	0	70
	Loze ruimte invullen	55	95
Totaal		1935	4995


Buitenwijk
165 - 1205 woningen
Groenstedelijk
950 - 2020 woningen
Stedelijk
810 - 1770 woningen
Buitenwijk
165 - 1205 woningen
Groenstedelijk
950 - 2020 woningen
Type verdichting, in:
Woningvoorraad
Maatschappelijk en commercieel vastgoed
Publieke ruimte
Mogelijk aantal woningen
Minder dan 50 woningen
50 tot en met 100 woningen
Meer dan 100 woningen
Totale potentiële verdichting
Kansrijk: tot +/- 2000 woningen
Kansrijk, mits...: tot +/- 5000 woningen

TOT SLOT

De stadsscan is het resultaat van een zorgvuldige studie en interactieve bijeenkomsten. De analyses zijn gemaakt met enige realiteitszin en vanuit de ambitie om kwalitatief te verdichten. Dit is gedaan in goed overleg met de ambtelijke projectgroep. Belangrijke noot voor dit onderzoek is dat het gaat om een quickscan dat een eerste idee geeft van de mogelijkheden die er voor Zwolle nog liggen binnen de bestaande stad. De belangrijkste conclusie die hieruit kan worden getrokken, is dat verdichting in de Zwolse wijken een serieuze bijdrage kan leveren aan de woningvraag en dat corporaties hierbij een belangrijke partner zijn. Succesvol verdichten vraagt echter om het maken van kwalitatief hoogwaardige plannen met goed doordachte planprocessen en bijbehorende participatie.

Daarvoor dient de gemeente preciezer te kijken naar welke in deze stadsscan geïndentificeerde verdichtingsmogelijkheden het beste kunnen bijdragen aan de versterking van de sociale en fysieke structuur van de verschillende wijken. Verdichten is uiteindelijk maatwerk, en er zijn meer functies die ruimte vragen in de Zwolse wijken. De onderzoeken die zijn uitgezet in de overige bouwstenen voor de aanvulling van de Omgevingsvisie, en het in nog ontwikkeling zijnde groen- en recreatiebeleid van de Gemeente Zwolle, kunnen helpen bij het maken van dergelijke keuzes. Deze keuzes kunnen vervolgens worden verankerd in het nieuwe omgevingsbeleid en werkafspraken met de corporaties.

Om te kunnen komen tot een ontwikkelstrategie is in dit stuk een voorzet gegeven in de vorm van een handreiking. Deze biedt een aantal bouwstenen voor beleid en proces rondom de verdichting van de bestaande stad en is te vinden op de hiernavolgende pagina's.

HANDREIKING VOOR DE ONTWIKKELSTRATEGIE VERDICHTING BESTAANDE STAD ZWOLLE

Het toevoegen van woningen in Zwolle door binnenstedelijke verdichting en transformatie is een kansrijke strategie omdat het niet alleen aansluit bij de woonbehoefte, maar ook kansen biedt om bestaande wijken aantrekkelijk en vitaal te houden. Het is tegelijkertijd ook een uitdagende opgave, omdat het gaat om ingrepen in bestaande gebouwen, stedenbouwkundige structuren en de directe leefomgeving van Zwollenaren. Het toevoegen van woningen in de bestaande stad is daarom maatwerk per complex, gebied en buurt en het vraagt stadsbreed om gedifferentieerde strategie en aanpak. In dit afsluitende hoofdstuk geven we bouwstenen voor Zwolse verdichtingsstrategieën mee die in beleid, gebiedsontwikkelingen en gebiedsprocessen nader kunnen worden verkend en uitgewerkt. In het eerste deel gaan we in op (sleutel) rol van de gemeente en positie van andere partijen. Vervolgens geven we voor de 12 in deze stadsscan genoemde verdichtingsmethodes inzicht in kansrijk instrumentarium dat kan worden ingezet.

In het afsluitende deel geven we tot slot nog een aantal aandachtspunten die de kans op succesvol verdichten kunnen vergroten.

1. Gemeente als vliegwiel en regisseur

De complexiteit van binnenstedelijke verdichting (met woningbouw) is gebaat bij heldere beleidsdoelen en -kaders. Dat begint bij een duidelijk stedelijk programma, gebiedsgerichte uitwerkingen en passende planologische ontwikkel- en schuifruimte. Voor de in deze verkenning opgenomen verdichtingsmethoden zijn de juiste planjuridische kaders en stedenbouwkundige uitgangspunten randvoorwaardelijk.

Omgevingsvisie als kader en verleider

Het traject van de aanvulling van de Zwolse omgevingsvisie biedt kansen om ruimte te creëren en op die manier ontwikkelingen te initiëren en mogelijk te maken. Het is raadzaam om daarbij de woningbouwopgave te koppelen aan specifieke gebiedsopgaven en -kwaliteiten en om op gebiedsniveau passende doelen, programma's en afwegingskaders op te stellen. Bijvoorbeeld door zonering en het maken van specifieke gebiedsuitwerkingen of -typologieen. Helderheid in ruimtelijke ambities en kaders biedt partijen handelingsperspectief en voorkomt dat voor elk initiatief en project steeds weer nieuwe (ad hoc) afwegingen moeten worden gemaakt – wat leidt tot lange processen (vergunningsprocedures), veel onduidelijkheid en mede daardoor ook onzekerheid over de haalbaarheid.

In dit licht verdient het de aanbeveling om de aanvulling van de huidige omgevingsvisie aan te grijpen om de stadsbrede doelen te concretiseren in een stedelijk programma en gebiedsgerichte uitwerkingen en kaders op gebied van wonen, stedenbouw, groen, mobiliteit (uitwerking stadsruit, mobiliteitshubs, etc.), parkeren, (culturele en maatschappelijke) voorzieningen, economische functies en de keuze voor de aanleg van collectieve energievoorzieningen.

Wellicht dat het kerninstrument 'Omgevingsprogramma' uit de Omgevingswet helpt bij het maken van gebiedsgerichte uitwerkingen op basis van de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie.

Sleutelrol mobiliteit

Intensivering van extra woningen in bestaand stedelijk gebied verhoogt de druk op de buitenruimte. In de praktijk blijkt parkeren een van de grootste knelpunten bij binnenstedelijk verdichting. Parkeren in garages of op eigen terrein is niet altijd mogelijk. Bij de meerderheid van de binnenstedelijke transformatieprojecten belemmeren de kosten van parkeren de financiële haalbaarheid. Uit onderzoek van Platform31/Platform Stedelijke Transformatie blijkt dat gebiedsmaatwerk met parkeernormen zo'n twintig procent meer woningen in de bestaande stad kan opleveren. Kansen liggen er omdat er vaak een verschil zit in de geldende parkeernormen en het daadwerkelijke autobezit in gebieden. Zo ligt het autobezit bij kleine huishoudens, senioren en bewoners van sociale huurwoningen doorgaans wat lager. Daar is vaak al rekening mee gehouden, maar de veranderende huishoudenssamenstelling van wijken kan aanleiding geven tot heroverwegingen. Parkeernormen kunnen ook worden verlaagd als het gebied op voldoende andere manieren bereikbaar is en (ter compensatie) wordt aangestuurd op alternatieve vormen van mobiliteit – en daarmee een betere leefkwaliteit.

Regie en perspectieven creëren

Beleid is geduldig. En een faciliterende overheid biedt geen garantie tot de gewenste initiatieven. De realisatie van ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleidsdoelen vraagt vandaag de dag daarom om regie van de gemeente op de uitvoering en scherpte in de sturingsfilosofie en de rolopvatting van haarzelf en haar partners. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat de randvoorwaarden voor initiatiefnemers, woningcorporaties en marktpartijen aanwezig zijn om de wieltjes te kunnen laten draaien. En om samenwerking te organiseren, bijvoorbeeld in het geval van versnipperd grondbezit, wat bij binnenstedelijke (gebieds)ontwikkelingen en verdichting vaak het geval is. Omdat de gemeente zelf de huizen niet bouwt, gronden lang niet altijd zelf in bezit heeft, gaat het ook om het vergroten van de handelingsperspectieven van partijen en aanhaken op hun ambities of businesscases. De gemeente kan helpen door gerichte meerjarige samenwerking, onzekerheden weg te nemen, mee te financieren en fondsvorming te organiseren voor transformatieprojecten (zie ook verderop). Kansrijke haakjes daarvoor zijn:

→ Het Rijk en de provincie Overijssel zetten stevig in op de woningbouwproductie en binnenstedelijk verdichting. Er zijn diverse subsidies, beleidskaders en ondersteuningsmogelijkheden die kunnen helpen projecten van de grond te krijgen.

→ Woningcorporaties zijn druk met het verduurzamen van hun woningen met E-F-G labels (na 2030 mogen deze niet meer verhuurd worden) en het vergroten van het aandeel betaalbare woningen. Zij zijn gebaat bij samenwerking met de gemeente en bij perspectieven als het gaat om posities bij woningbouwontwikkeling, het inzetten op wijkaanpak en heldere participatiekaders en politieke afspraken met betrekking tot participatie en het betrekken van huurders en omwonenden bij plannen. De Zwolse woningcorporaties zijn zeer belangrijke partners als het gaat om het aanpassen van de woningvoorraad, herstructurering, transformatie, optoppen, uitplinten en het splitsen en delen van woningen. De corporaties zijn echter gebaat bij planologische helderheid en ruimte (zie boven) en duidelijkheid over posities bij gebiedsontwikkelingen, het stedelijk woningbouwprogramma (sociale huur, goedkope koop, middenhuur), plankosten, energie- en warmtetransitie en de snelheid van vergunningverlening. De in Zwolle ingezette methodiek van een stadsbreed afsprakenkader tussen gemeente en corporaties (de zogenoemde 'Stadsdeal') biedt kansen om het handelingsperspectief van corporaties te vergroten en hun investerings- en uitvoeringskracht te benutten en versterken.

→ Institutionele beleggers moeten meebewegen met de Europese ESG strategie (Environmental, Social en Governance). De ESG is een rating die bedrijven krijgen voor duurzaamheid op basis van de waarde van deze bedrijven voor beleggers en wordt steeds bepalender voor het kunnen organiseren van investeringskapitaal. Binnenstedelijke verdichting past goed bij deze doelen.

→ Ontwikkelaars en andere marktpartijen hebben soms de kennis en voorfinancieringsmogelijkheden om corporaties, maar ook bijvoorbeeld VVE's te helpen bij de aanpak en investeringen. Steeds meer VVE's willen onder druk van de toenemende energielasten ook graag verduurzamen, maar kampen met de complexiteit, organisatiekracht en het instemmingsproces. Ondersteuning en advisering, om bijvoorbeeld verduurzaming te koppelen aan optoppen, uitplinten of aanbouwen, kan ze helpen om de financiering en organisatie rond te krijgen. Ook samenwerking met woningcorporaties kan daarbij waardevol zijn.

2. Kansrijke strategieën en instrumenten per verdichtingsmethode

In de Stadsscan zijn twaalf verdichtingsmethoden verkend op hun potentie. In de onderstaande tabel geven we een overzicht van kansrijke strategieën en instrumenten die per methode ingezet kunnen worden. Dit overzicht is niet uitputtend en verdient een nadere uitwerking en onderzoek op toepasselijkheid, haalbaarheid en draagvlak binnen de Zwolse context. Dit ook in relatie tot de te maken keuzes in het traject 'Aanvulling Omgevingsvisie Zwolle'.

* Zie ook: Publicatie Woningsplitsing als antwoord op tekort woonruimte

Methode		Korte toelichting	Strategieën (o.a.)	Instrumenten (o.a.)
Woningvoorraad	**Splitsen**	Grofweg zijn er twee manieren om vastgoed te splitsen en delen: → Zachte splitsing: eigen kamer met gedeelde voorzieningen. Woningdelen, kamerverhuur, hospitaverhuur en friendscontracten vallen hieronder. → Harde splitsing: bouwkundige splitsing, kadastrale splitsing.*	Ambities en kaders opnemen in omgevingsbeleid en prestatieafspraken. → Omgevingsplan aanpassen, heldere kaders opnemen (bijv. minimale oppervlakte woningen verminderen). → Regelgeving aanpassen en gebiedsgericht uitwerken (bijv. parkeernorm). → Specifieke beleidsregels opstellen voor woningsplitsing, toelaten van meerdere huishoudens in één woning (voorbeeld Utrecht, Den Bosch). Sinds 1 januari 2024 heeft ook Zwolle hier een beleidsregel voor opgenomen. → Participatie bewoners, stimuleren van eigenaren en VVE's. → Woningcorporaties meer ruimte voor experimenteren geven. → Aanstellen aanjager / expert woningsplitsing bij gemeente. → Samen inzicht vergroten in kenmerken en mogelijkheden eigen vastgoed en lokale woonbehoefte.	→ Omgevingsvisie → Omgevingsvergunning en omgevingsplan → Parkeernorm → Huisvestingsverordening → Paraplubestemming Wonen → Prestatieafspraken → Financiële stimuleringsmaatregelen / co-financiering (zie ook verderop)
	Optoppen, aanplakken, uitplinten	Op, bij of in appartementencomplexen kunnen vaak nog één of meerdere woonlagen worden bijgebouwd. Vaak kan het binnen het vigerend bestemmingsplan. De complexen moeten echter wel bouwkundig geschikt zijn.	→ Ambities en kaders opnemen in omgevingsbeleid en prestatieafspraken. → Heldere kaders opnemen in het omgevingsplan voor optoppen/aanplakken/ uitplinten → Tegelijk oppakken met geplande verduurzaming / renovatie trajecten. → Samenwerking creëren met corporaties op het gebied van optoppen. → Bewoners vroegtijdig betrekken, draagvlak creëren i.v.m. mogelijke overlast. → Regelgeving aanpassen (bijv. parkeernorm, welstandseisen) → Initiatieven VVE's koppelen aan woningcorporaties of ontwikkelaars → Samen inzicht vergroten in kenmerken en mogelijkheden eigen vastgoed en lokale woonbehoefte	→ Omgevingsvisie → Omgevingsvergunning en omgevingsplan → Parkeernorm → Welstandsnota → Paraplubestemming Wonen → Prestatieafspraken → Financiële stimuleringsmaatregelen / co-financiering (zie ook verderop)
	Sloop-nieuwbouw	Sloop-nieuwbouw kan worden ingezet bij herstructureringsopgaven; indien het vastgoed zodanig verouderd is dat renovatie niet meer loont, of als er kansen liggen voor grootschalige gebiedsontwikkeling. Met name het omzetten van grondgebonden woningen in gestapelde woonvormen biedt kansen. Het is echter kapitaalintensief.	→ Integrale gebiedsvisies met verdichtingsstrategie (wat is het potentieel?) → Financiële bijdrage van gemeente aan corporaties voor onrendabele top bij sloop-nieuwbouwprojecten. → Bewoners vroegtijdig betrekken, draagvlak creëren i.v.m. mogelijke overlast.	→ Omgevingsvergunning en omgevingsplan → Parkeernorm → Prestatieafspraken → Financiële stimuleringsmaatregelen / co-financiering (zie ook verderop) → Gebiedsvises
	Perceel delen	De realisatie van kangoeroewoningen (uitbreiding van bestaande woning) of mantelzorgwoningen (zelfstandige woning op het eigen erf). Qua strategieën en instrumenten is dit vergelijkbaar met woningsplitsing.	→ Ambities en kaders opnemen in omgevingsbeleid → Omgevingsplan aanpassen, heldere kaders opnemen (bijv. woonbestemming van perceel verhogen, of de definitie van wonen verruimen) → Specifieke beleidsregels opstellen voor perceel delen, toelaten van meerdere huishoudens op één adres (voorbeeld Dijk en Waard, Ferwerderadiel).	→ Omgevingsvisie → Omgevingsvergunning en omgevingsplan → Parkeernorm → Huisvestings verordening → Paraplubestemming Wonen

Maatschappelijk en commercieel vastgoed	**Wonen boven winkels**	Vergelijkbaar met optoppen, maar dan op commercieel vastgoed zoals bijvoorbeeld een winkelcentrum/ supermarkt of kringloop. Daardoor moet het bestemmingsplan in elk geval worden aangepast. Het gebouw moet wel bouwkundig geschikt zijn. Een andere mogelijkheid is sloop en nieuwbouw van een hybride gebouw, maar dit is kapitaalintensief.	→ Ambities en kaders opnemen in omgevingsbeleid → Breed gedragen gebiedsvisie of herstructureringsplan opstellen voor commercieel vastgoed met potentie. → Samenwerking / participatie opzetten met vastgoedbeheerder en gebruikers van kansrijke locaties. → Omgevingsplan aanpassen, heldere kaders toevoegen (voorbeeld optoppen commercieel pand in Nijmegen) → Samen inzicht vergroten in kenmerken en mogelijkheden eigen vastgoed en lokale woonbehoefte → Ambities en kaders opnemen in omgevingsbeleid. → Gebiedsvisie of wijkvisie maken waarin kansen en opgaven voor functies stapelen gebiedsgericht geduid worden. → Samenwerking / participatie opzetten met vastgoedbeheerder en gebruikers in kansrijke gebieden. → Bedrijven verplaatsen, stimulerend (via financiële compensatie) of dwingend (via juridische instrumenten) → Samen inzicht vergroten in kenmerken en mogelijkheden eigen vastgoed en lokale woonbehoefte.	→ Omgevingsvisie → Omgevingsvergunning en omgevingsplan → Wet voorkeursrecht gemeenten → Financiële stimuleringsmaatregelen / co-financiering (zie ook verderop)
	Functies stapelen	Het bij elkaar brengen van meerdere monofunctionele ruimten in één meerlaags pand	→ Ambities en kaders opnemen in omgevingsbeleid. → Gebiedsvisie of wijkvisie maken waarin kansen en opgaven voor functies stapelen gebiedsgericht geduid worden. → Samenwerking / participatie opzetten met vastgoedbeheerder en gebruikers in kansrijke gebieden. → Bedrijven verplaatsen, stimulerend (via financiële compensatie) of dwingend (via juridische instrumenten) → Samen inzicht vergroten in kenmerken en mogelijkheden eigen vastgoed en lokale woonbehoefte.	→ Omgevingsvisie → Omgevingsvergunning en omgevingsplan → Wet voorkeursrecht gemeenten → Financiële stimuleringsmaatregelen / co-financiering (zie ook verderop)
	Transformeren	Het transformeren van ongebruikte kantoorpanden of religieus erfgoed naar wonen	→ Ambities en kaders opnemen in omgevingsbeleid, heldere kaders toevoegen voor transformatie. → Gebiedsvisie of wijkvisie maken waarin kansen voor transformatie gebiedsgericht geduid worden. → Samenwerking / participatie opzetten met vastgoedbeheerder en gebruikers in kansrijke gebieden. → Bedrijven verplaatsen, stimulerend (via financiële compensatie) of dwingend (via juridische instrumenten)	→ Omgevingsvisie, omgevingsprogramma, omgevingsplan. → Wet voorkeursrecht gemeenten → Financiële stimuleringsmaatregelen / co-financiering (zie ook verderop)
	Functies verplaatsen	Functies die een teruglopend gebruik ondervinden en/ of slim geclusterd kunnen worden op een andere plek in de wijk (zoals sportvelden) kunnen worden verplaatst om ruimte vrij te maken voor woningbouw.	→ Ambities en kaders opnemen in omgevingsbeleid. → Gebiedsvisie of wijkvisie maken waarin kansen en opgaven gebiedsgericht geduid worden. → Samenwerking / participatie opzetten met omwonenden en andere stakeholders in kansrijke gebieden.	→ Omgevingsvisie → Omgevingsvergunning en omgevingsplan → Wet voorkeursrecht gemeenten → Financiële stimuleringsmaatregelen / co-financiering (zie ook verderop)
Publieke ruimte	**Bouwen in het groen**	Verbetering/verdichting van kwaliteitsarme panden in de hoofdgroenstructuur , en verdichting van grotere open groene plekken, onder voorwaarde dat de nieuwe ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en een positieve bijdrage levert aan de verbinding tussen de wijk en het groen.	→ Ambities opnemen in omgevingsbeleid. → Gebiedsvisie of wijkvisie maken waarin kansen en opgaven gebiedsgericht geduid worden. → Samenwerking / participatie opzetten met omwonenden en andere stakeholders in kansrijke gebieden. → Actief grondbeleid: strategisch grond aankopen en uitgeven voor woningbouw.	→ Omgevingsvisie → Omgevingsvergunning en omgevingsplan → Wet voorkeursrecht gemeenten
	Parkeren stapelen	Parkeerplaatsen stapelen, daarmee ruimte vrij spelen en deze gebruiken voor woningbouw of parkeerplaatsen combineren met woningbouw.	idem	idem
	Trapveldje inruilen	Clusteren van een sport- en spelvoorziening en ruimte gebruiken voor woningbouw.	idem	idem
	Loze ruimte invullen	Gaten tussen bestaande bebouwing opvullen.	idem	idem

3. Aandachtspunten voor haalbaarheid

Tot slot geven we nog drie aandachtspunten mee voor het creëren van mogelijkheden voor en het vergroten van de haalbaarheid van binnenstedelijke verdichting.

Helder participatiekader

Gebieds- en locatieontwikkeling doe je als gemeente samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke partners en marktpartijen. Bovendien zijn Zwollenaren graag betrokken. Bij het sleutelen aan de bestaande gebieden en locaties in de stad hebben verschillende stakeholders een belang. Het is daarom zoals gezegd belangrijk om aan de voorkant zo scherp mogelijk te zijn in de ambities en rolopvatting. Ook in de rol en positie van omwonenden en toekomstige bewoners in relatie tot bestuur en politiek en initiatiefnemers bij binnenstedelijke transformatie. Daar is een scherp participatiekader onmisbaar bij.

Zwolle heeft onlangs het participatiekader Hanza!, vastgesteld waarin spelregels zijn geformuleerd. Dit geeft richting en houvast aan initiatiefnemers, bewoners en politiek. In het kader wordt in het geval de gemeente geen of weinig positie heeft een faciliterende en reactieve rol van de gemeente geschetst. Daarmee is het niet helder hoe het participatietraject zich verhoudt tot gemeentelijk beleid en politieke besluitvorming. Om verwachtingen bij alle partijen goed te managen en daarmee het planproces zo soepel mogelijk te laten verlopen verdient dit een nadere uitwerking. Daarnaast geven we ter overweging mee om ook woningzoekenden en mensen die willen doorstromen in een wijk, nadrukkelijk een rol te geven in participatieprocessen om op die manier een integrale afweging te kunnen maken. Wij adviseren dit beleid de komende 3 jaar goed te monitoren op resultaat en om op termijn een koppeling te maken met de ambities en gebiedsuitwerkingen van de te aan te vullen omgevingsvisie.

Actief verkennen nieuwe financiële perspectieven

Binnenstedelijke verdichting is kapitaalintensief. Om haalbaarheid en perspectieven vroegtijdig in beeld te brengen, is een actieve verkenning van financiële perspectieven aan de voorkant voor alle partijen van belang. Ervaring leert dat het verbinden van geldstromen en creativiteit vaak nodig is om plannen ook financieel haalbaar te maken. Nieuwe financiële perspectieven kunnen bijvoorbeeld op de volgende manier worden gecreëerd:

→ **Bekostigingsfondsen.** Gemeentelijke steun structureel organiseren via fondsen, zoals met een vereveningsfonds, fonds bovenwijks of een stedelijk investeringsfonds. Een voorbeeld van een bekostigingsfonds is het Fonds 2040 in Delft, opgericht om als stad samen (gemeente, corporaties, markt, stakeholders, Rijk) te blijven vernieuwen. Van het benodigde bedrag wordt een deel door de gemeente zelf gestort.

→ **Geografische verbreding van plangebied**. Gebieden zoals woonwijken of andere (gebieds) ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied hebben vaak baat bij een herstructurering of transformatie in de buurt. Andersom geldt hetzelfde; het transformatieproject kan worden gekoppeld aan een locatie met extra potentiële opbrengst. Het project- of exploitatiegebied biedt mogelijkheden voor extra opbrengsten en verdeling van het ‘zoet en zuur’.

→ **GebiedsInvesteringsZone (GIZ).** Een gebiedskader en eventueel -fonds waarin kosten, investeringen en baten worden gedeeld met gebiedspartijen. De GIZ is gebaseerd op de Bedrijfsinvesteringszone. Het verschil is dat een

Bedrijfsinvesteringszone gericht is op 'het doorfunctioneren' van de bestemming (bedrijventerrein, parkmanagement, winkelgebied', terwijl het bij een GIZ gaat om gebiedstransformatie. Met een GIZ schep je een ruimtelijk kader (de ontwikkelzone), waarbinnen de verschillende partijen gezamenlijk investeren in gebiedsontwikkeling en gebiedsbeheer.

→ **Onroerendezaakbelasting (ozb).** Het verhogen van de onroerendezaakbelasting (ozb) in de directe omgeving van een transformatie is gerechtvaardigd als de ontwikkeling een duidelijke meerwaarde heeft voor het omliggend vastgoed. Door bijvoorbeeld betere bereikbaarheid, schonere lucht of meer voorzieningen stijgt de WOZ-waarde in de directe omgeving.

→ Zwolle beschikt momenteel niet over een **fondsvorming in kader van stadsherstel.** Met name in grotere steden als Den Haag en Amsterdam bestaat er een stichting stadsherstel – opgericht door inwoners en organisaties met hart voor de stad - die initiatieven om te investeren in de bestaande stad ondersteunt. Hoewel het daarbij doorgaans gaat om erfgoed en gebouwen en plekken met bijzondere cultuurhistorische waarden, is een verbreding van een dergelijk fonds of onderneming uiteraard ook mogelijk.

→ **De helpende hand van andere overheden.** Rijk en de provincie Overijssel hebben financiële- en ondersteuningsmogelijkheden als aan specifieke doelstellingen wordt voldaan. Juist verdichting en verbetering van bestaande wijken passen goed bij de beleidsdoelen van Rijk en provincies, gezien de extra (boven)lokale meerwaarde dat wordt gecreëerd. Er ligt naast volkshuisvestelijke doelen niet zelden ook een relatie met ambities op gebied van bijvoorbeeld mobiliteit, duurzaamheid, zorg en leefbaarheid.

Kennis en expertise

Binnenstedelijke verdichting vraagt om veel kennis en expertise van partijen, en niet in de laatste plaats van de gemeente. Wie wil verdichten moet van alle markten thuis zijn en beschikken over veel creativiteit. Denk aan het ontwikkelen van concepten die aansluiten bij behoeften, haalbare kostenramingen en exploitaties opstellen, onderhandelen en het goede gesprek kunnen voeren met partijen, interne organisatie en niet in de laatste plaats de samenleving. Stedelijk verdichten en investeren is feitelijk een ambacht zonder opleiding. Professionals en organisaties moeten zelf de complexiteit en samenhang tussen aspecten zien te doorgronden. In combinatie met een dreigend structureel tekort aan (ervaren) professionals met kennis van zaken van complexe gebiedsontwikkelingen, planprocessen en privaat-publieke samenwerkingen en constructies, ligt daar een uitdagende opgave voor de gemeente en haar partners. Het vraagt om inspanning van alle partijen, ook om een gezamenlijk leeromgeving te organiseren en een eigen cultuur van stadmaken te ontwikkelen.

COLOFON

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK en resultaat van een samenwerkingsproces met de gemeente Zwolle, maatschappelijke partners en vertegenwoordigers van belanghebbende organisaties. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Dit document is niet voor commercieel gebruik.

Annemiek Wiggers (RUIMTEVOLK)
Koen Klouwen (RUIMTEVOLK)
Gido van Os (RUIMTEVOLK)
Sjors de Vries (RUIMTEVOLK)

April 2024

BIJLAGEN

Bijlage A: verslagen Gebiedsateliers

De stadsscan is met een stadsbrede blik uitgevoerd. In twee gebiedsateliers gingen verschillende verschillende beleidsafdelingen van de gemeente Zwolle, woningcorporaties en vertegenwoordigers van de verschillende wijken in gesprek over hoe er in Zwolle op een passende manier verdicht kan worden. De gebiedsateliers vonden plaats op woensdag 13 september en woensdag 11 oktober 2023. Beide gebiedsateliers waren opgedeeld in twee dagdelen: om voldoende tijd te reserveren voor de verschillende woonmilieus zoomden de deelnemers in de ochtenden in op de stedelijke milieus en groenstedelijke milieus in het noorden van de stad. In de middagen waren de Groenstedelijke milieus in het zuiden, en de Buitenwijken onderwerp van gesprek.

Verslag Gebiedsatelier 1

In het eerste gebiedsatelier is een introductie gegeven van het doel en de aanpak van de stadsscan. Daarna keken de deelnemers in groepen naar de verschillende woonmilieus. Aan de hand van overzichtskaarten met daarop informatie over de hoofd- en wijkgroenstructuur, wateropgaven, (corporatie) woningvoorraad en een aantal indicatieve mogelijkheden voor verdichting voerden de aanwezigen het gesprek over waar verdichting kan plaatsvinden, en onder welke voorwaarden. De deelnemers wezen zelf locaties op de kaart aan waar zij mogelijkheden voor verdichting zagen. Daarbij ging het ook over waarom dit goede locaties zouden zijn, over de (praktische) uitdagingen op deze locaties, en over welke voorwaarden er aan verdichting op die locaties hangen.

Een aantal belangrijke algemene voorwaarden en uitgangspunten die uit die gesprekken kwamen zijn:

- Verdichting moet samengaan met de versterking van groen en biodiversiteit in de wijken
- Verdichting moet in samenhang zijn met de cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van een gebied (bijvoorbeeld de “stempelbouw” van Holtenbroek)
- Woningbouw moet een (kwalitatieve) toevoeging zijn voor een wijk. Bijvoorbeeld door woningen toe te voegen die nog niet veel in de wijk staan, of mogelijkheden te bieden voor doorstromers.
- Verdichting biedt mogelijkheden om parkeerplaatsen op het maaiveld anders te organiseren (bijvoorbeeld in een parkeerhub), en te combineren met woningbouw.
- Verouderde winkelcentra of scholenclusters bieden veel mogelijkheden voor herontwikkeling in combinatie met woningen.

Deze inventarisatie vormde de basis van een eerste versie van de stadsscan, die in het tweede gebiedsatelier behandeld werd.

Verslag Gebiedsatelier 2

In het tweede gebiedsatelier zijn de eerste, voorlopige, resultaten van de stadsscan gedeeld. Daarbij ging het om de analysemethoden, de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden voor verdichting en het aantal woningen dat potentieel toegevoegd kan worden binnen het onderzoeksgebied van de scan. Na deze presentatie is er weer in groepen verder gesproken per woonmilieu. Daarbij liepen de deelnemers de verschillende locaties uit de stadsscan na om ze te beoordelen. Daarbij ging het over:

- Liggen er inderdaad kansen op deze locatie? Is het wenselijk en/of haalbaar om hier woningen toe te voegen?
- Wat zijn voorwaarden om hier woningbouw op een goede manier in te passen? Past dit in het huidige beleid van de gemeente, of zou verdichting hier aanscherping van beleid vergen?
- Is deze locatie op relatief korte termijn te ontwikkelen, of is het een ingewikkelde plek om woningen te realiseren?
- Naast deze bespreking van de locaties vielen een aantal plekken af, maar kwamen er ook een aantal potentiële verdichtingsmogelijkheden bij.

Op basis van de input van dit atelier is de stadsscan verder aangescherpt.











Bijlage B: GIS-analyse

Om naar mogelijkheden te zoeken naar verdichting binnen de bestaande woningvoorraad is er een GIS-analyse uitgevoerd op de huidige woningvoorraad van de gemeente Zwolle. Hiervoor is gebruik gemaakt van gegevens uit de Digitale Tweelingstad Zwolle (zie: https://zwolle.nl/3d).

Daarbij is een selectie gemaakt op alle panden die ten minste één woonfunctie hebben. Omdat woonеenheden met een monumentale functie (gemeentelijke of rijksmonumenten) zeer waarschijnlijk niet ingrijpend aangepast kunnen worden, zijn deze panden uit de analyse gefilterd. Vervolgens is er een inventarisatie gedaan van het aantal woningen per typologie: tussenwoningen, hoekwoningen, 2-onder-1-kappers, vrijstaande woningen en appartementen. Voor appartementen is nader uitgezocht hoeveel lagen deze hebben, en of zij een (grotendeels) plat dak hebben. Appartementen met een plat dak zijn relatief kansrijk voor optopping. Als laatste is het aantal grote tuinen geïnventariseerd op basis van perceelgrootte waar vrijstaande woningen of 2-onder-1-kappers in staan. Percelen van minstens 300 m2, waarvan het pand niet meer dan 40% van het perceel beslaat is als ‘grote tuin’ geïdentificeerd. In deze tuinen is eventueel ruimte voor het toevoegen van losse wooneenheden.

Op basis van deze inventarisatie is met een bandbreedte een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat binnen de bestaande woningvoorraad kan worden toegevoegd.

RUIMTE
VOLK