voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 3 april 2019

Openbaar

Onderwerp	Koers voor de ontwikkeling van De Tippe inclusief versnelling woningbouwproductie Stadshagen
Versienummer	

Portefeuillehouder	H.M.M. Schuttenbeld
Informant	M. Helmich
Eenheid/Afdeling	Proces- Programma- en Projectmanagement
Telefoon	(06) 54 78 26 09
Email	m.helmich@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	-

Bijlagen 1. Koersdocument De Tippe, 3 april 2019

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 In te stemmen met het Koersdocument voor De Tippe waarin de sturende principes en hoofdlijnen voor de ruimtelijke, economische, ecologische en maatschappelijke ontwikkeling worden vastgelegd.
2 In te stemmen met de versnelling van de woningbouwproductie in Stadshagen van 300 naar 500 woningen per jaar m.i.v. 2021.

Datum 3 april 2019

Toelichting op het voorstel

Inleiding
Bij de vaststelling van de afbouwstrategie van Stadshagen op 12 maart 2018 heeft de Raad ingestemd met het eerder tot ontwikkeling brengen van het niet prioritaire gebied, waaronder De Tippe. Hoewel de afbouwstrategie uit 2018 nog uitging van start productie in De Tippe in 2020, wordt daar naar verwachting in 2021 gestart met de bouw. De planvoorbereiding van De Tippe vraagt meer tijd waardoor start bouw een jaar is uitgesteld.

De Tippe
De positie tussen stad en polder bepaalt het unieke karakter van Stadshagen; met enerzijds sterke functionele relaties met het ‘stadse’ en anderzijds directe oriëntaties op de agrarische en natuurlijke landschappen. Dit maakt de wijk Stadshagen tot een bijzondere locatie met een direct contact met het landschap en de Hasselterweg. De Tippe wordt ingesloten door de Hasselterweg en de Kamperspoorlijn en heeft hierdoor een enigszins geïsoleerde ligging. Enerzijds de barrière van de Hasselterweg tussen Westenholte en de IJsseldelta. Anderzijds de spoorzone, welke de relatie met de aangrenzende buurten van Stadshagen belemmert. Juist deze randen lenen zich voor een multifunctionele opzet. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk ruimtelijke en fysieke verbindingen te realiseren tussen Stadshagen, Westenholte en de IJsseldelta en het gebied juist op zijn omgeving in plaats van naar binnen te oriënteren. De zuidpunt van De Tippe presenteert een meer stedelijk karakter met functiemenging en –stapeling langs de Hasselterweg en het station. Een nieuwe stationswijk als entree naar De Tippe en Stadshagen. Een aantal markante woningbouwaccenten versterkt dit beeld en vormt de schakel met de schaal en beleving van de IJsseldelta. Langs de Kamperspoorlijn wordt de bebouwing deels georiënteerd op de buurt Werkeren en kan de spoorzone ingericht worden als een lineair (energie)park in aansluiting op de maat en schaal van de aangrenzende woonbuurten.



Datum 3 april 2019

Met het Koersdocument voor De Tippe wordt de koers voor het realiseren van deze laatste grote uitbreiding van Stadshagen vormgegeven. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 63 ha. De Tippe biedt ruimte aan circa 1.250 woningen en bijbehorende voorzieningen.

Beoogd effect
Het Koersdocument beschrijft de sturende principes en hoofdlijnen voor de ruimtelijke, economische, ecologische en maatschappelijke ontwikkeling van De Tippe. Het Koersdocument legt de ondergrens van de ambities vast en vormt het startpunt voor het opstellen van een Ontwikkelplan voor De Tippe met een nadere uitwerking van het Koersdocument en bijbehorende grondexploitatie.

Argumenten
1.1 Het Koersdocument De Tippe geeft richting aan de ontwikkeling van de laatste grote uitbreiding van Stadshagen die ruimte biedt aan circa 1.250 woningen en bijbehorende voorzieningen.
Na Breezicht (Zuid), zal De Tippe als laatste grote uitbreiding van Stadshagen worden ontwikkeld. De Tippe biedt ruimte aan circa. 1.250 woningen met een verdeling van 30% bereikbaar (verdeeld in 20% sociale huur en 10% koop), 40% middenduur en 30% duur. Daarnaast worden ook voorzieningen in De Tippe gerealiseerd. De voorzieningen dragen bij aan de ambitie om van Stadshagen een volwaardig, bruisend en levendig stadsdeel van Zwolle te maken. Er is aandacht voor voorzieningen op drie niveaus (buurt, wijk en stad/regio). Op dit moment is de school in de zuidpunt al een concreet plan en ver gevorderd in zijn voorbereiding.

De Tippe kan een aantrekkelijke woonomgeving worden voor een brede groep mensen in diverse fasen van het leven met een grote diversiteit aan leefstijlen. De duidelijke begrenzing en geplande fasering van het plan vormen de basis voor het typeren van De Tippe. Binnen de onderscheiden ruimtelijke eenheden van De Tippe is er veel ruimte voor variatie. Variatie in het woonmilieu en variatie in de woonvorm. De demografische ontwikkelingen in Zwolle laten ook zien dat er naast ruimte voor ‘traditionele’ gezinnen ook steeds meer ruimte nodig is voor eenpersoonshuishoudens, starters, (actieve) ouderen en huishoudens met wisselende samenstelling. Speciale aandacht gaat ook uit naar het in de wijk kunnen aanbieden van woningen geschikt voor zorg aan huis. In De Tippe kunnen kansen worden benut om invulling te geven aan de woonbehoefte van zorgdoelgroepen om ook doorstroming te genereren. Ook is er behoefte aan ruimte voor nieuwe woonconcepten en CPO/zelfbouw. Dit past goed bij de maatschappelijke ontwikkeling waarin meer aandacht is voor innovatieve woonvormen. Daarnaast werken veel mensen graag in of nabij de eigen woonomgeving. Dit biedt kansen om in De Tippe een woon- en leefmilieu te realiseren waarbij een diversiteit aan voorzieningen en activiteiten de aantrekkingskracht van de wijk voor de diverse doelgroepen kan vergroten.

1.2 De Tippe biedt ruimte aan co-creatie
Voor De Tippe is een afweging gemaakt tussen projectmatig en adaptief/organisch ontwikkelen. Partijen zijn van mening dat het bouwen aan een betrokken gemeenschap met gebruikers en inwoners van de stad gepaard gaat met het betrekken van de samenleving bij de totstandkoming van een nieuw deel van de stad. De gemeentelijke inzet is om 25% van de totale productie in co-creatie te ontwikkelen. Waarbij bij co-creatie proactief wordt samengewerkt met (potentieel-) toekomstige bewoners en/of gebruikers. Deze samenwerking dient te resulteren in plannen die geënt zijn op de specifieke woon-leef wensen van de betrokken groep. Het op deze manier proactief betrekken van latente maatschappelijke behoeften heeft tot doel om een in hoge mate diverse woon- en leefomgeving te realiseren in De Tippe. 25% is hierbij het vertrekpunt. Als het concept succesvol blijkt, kan dit meer worden en als dit na verloop van tijd en op basis van evaluatie/aanpassing niet succesvol blijkt zal er meer projectmatig ontwikkeld worden.

1.3 In De Tippe wordt ingezet op een duurzame leefomgeving
Zwolle heeft de ambitie om mee te doen in de kopgroep van steden als het gaat om

klimaatadaptatie en duurzaamheid. Aanleiding hiervoor is het binnen de Zwolse samenleving groeiende besef dat het huidig gebruik van eindige grondstoffen leidt tot negatieve effecten, zoals klimaatverandering, milieuschade en een verlies aan biodiversiteit. Met de toegenomen bewustwording over de impact van het menselijk handelen op het klimaat, groeit ook het besef dat we daadwerkelijk een positieve verandering teweeg kunnen brengen. Een verandering om te zorgen dat we binnen onze zogenoemde 'planetary boundaries' blijven. De stad als concentratiepunt van mensen en handelingen vormt de uitgelezen plek om de benodigde verandering in gang te zetten. Een verandering die moet leiden van de huidige 'take, make, waste' economie naar een hoogwaardige samenleving waarbij de principes van een circulaire economie leidend zijn voor ons handelen.

Het Koersdocument legt de ondergrens van de ambities vast en vormt het startpunt voor het opstellen van een Ontwikkelplan voor De Tippe met een nadere uitwerking van het Koersdocument en bijbehorende grondexploitatie. Veel aspecten benoemd in het Koersdocument dienen nog verder te worden onderzocht en uitgewerkt. Afhankelijk van de ligging binnen de Tippe is de keuze voor excelleren op één of enkele ambities. Zo ligt het voor de hand om in de directe omgeving van het station en de voorzieningen extra aandacht te besteden aan mobiliteit en het vastgoed projectmatig te realiseren. Terwijl de randen van het gebied zich goed lenen voor ontwikkeling in co-creatie en milieuvriendelijk wonen.

Het Koersdocument is gezamenlijk met de bouwclaimparters opgesteld. Ambities op het gebied klimaat en energie/gasloos is voor de gemeente en partners al het nieuwe normaal. Samen onderzoeken we de verdergaande ambities op deze thema's én circulair, mobiliteit en inclusief. Het doel is om gezamenlijk met de betrokken partners en de samenleving invulling te geven aan de wijze waarop deze thema's zichtbaar dan wel meetbaar positief bijdragen aan een duurzame leefomgeving in De Tippe. Hierbij zoeken we de balans tussen ambities, kwaliteit, betaalbaarheid en snelheid.

Om gezamenlijk tot een **duurzame leefomgeving** in De Tippe te komen zijn er vijf hoofdthema's benoemd. De Tippe wordt een:

1. Klimaat Adaptieve wijk

Het klimaat verandert en er moet rekening worden gehouden met grotere weer-extremen. Daarom is klimaatadaptie een leidend principe bij het ontwerp en de inrichting van De Tippe. Uitgangspunt is dat De Tippe bestand is tegen de te verwachten extreme plensbuien, maar ook tegen hittegolven en perioden van droogte zoals in de zomer van 2018. De hiervoor te realiseren blauw-groene structuren dragen tevens positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit en het leefklimaat in De Tippe.

2. Energie neutrale wijk

Zwolle wil in 2050 een volledig energieneutrale stad zijn. Dat betekent dat alle energie die in Zwolle wordt gebruikt ook lokaal, duurzaam wordt opgewekt. Uitgangspunt is dat nieuw stedelijk gebied vanaf het begin energieneutraal wordt gerealiseerd. Energieneutraal is een enorme energietransitie-opgave, met name voor bestaand stedelijk gebied, maar ook voor nieuw te realiseren gebieden.

Voor nieuwbouw in De Tippe is het minimale ambitieniveau een energieprestatie-coëfficiënt (EPC) van 0. Dat betekent dat alle energie die nodig is voor verwarmen, koelen en ventileren van de woning (is woninggebonden energie) op eigen kavel en/of binnen de plangrenzen van De Tippe wordt opgewekt. De EPC-systematiek wordt per 2020 vervangen door de BENG-eisen. Omdat de BENG-eisen energetisch minder streng zijn, wordt voor De Tippe uitgegaan van minimaal EPC 0.

Met EPC 0 zijn de woningen in De Tippe nog niet volledig energieneutraal. Daarvoor moet ook alle energie die gebruikt wordt voor huishoudelijke apparaten en elektronica (is gebruikgebonden energie) op de eigen kavel of binnen het plangebied van De Tippe duurzaam worden opgewekt. Dit wordt Nul-op-de-meter (NOM) genoemd, omdat over het jaar heen net zoveel energie duurzaam wordt opgewekt als dat in de woning wordt gebruikt. NOM is de verdergaande ambitie voor De Tippe.

Voor een volledig energieneutraal De Tippe op gebiedsniveau dient naast de woningen ook gekeken te worden naar het energiegebruik in de openbare ruimte en de stroom die wordt gebruikt voor het laden van elektrische auto's in De Tippe (aan huis of in de openbare ruimte). De ambitie is dat de gemeente Zwolle met zonnepanelen binnen De Tippe voldoende energie opwekt om het stroomverbruik in de openbare ruimte (openbare verlichting en rioolgemalen) af te dekken. De hoogste ambitie is dat ook de stroom voor elektrische auto's, op termijn, binnen De Tippe duurzaam wordt opgewekt.

Het energiesysteem van de toekomst vraagt tevens over het slim sturen van energiestromen en opslag. Bij de uitwerking wordt gezamenlijk met de bouwclaimpartners verkend wat de mogelijkheden zijn voor het toepassen van een smart grid, voor het onderling uitwisselen van energie en opslag van energie.

3. Circulaire wijk

De ambitie in De Tippe is kringlopen van grondstoffen te sluiten. Het actief inzetten op het toepassen van hergebruikte materialen en de terugwinbaarheid van grondstoffen en energie zal de ecologische voetafdruk van de toekomstige bewoners van De Tippe drastisch verkleinen. Tevens zal een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het verder inrichten van een 'circulaire economie'.

- Afval wordt gezien als een grondstof
- Nutriënten in het afvalwater worden efficiënt en bruikbaar teruggewonnen
- Materialen en producten krijgen een tweede levenscyclus en gebouwen worden dusdanig geconstrueerd dat vele onderdelen hoogwaardig hergebruikt kunnen worden.

De circulaire wijk staat nog in de kinderschoenen. Gezamenlijk met de bouwclaimpartners wordt verkend welke mogelijkheden er zijn voor De Tippe. Daarbij wordt gekeken naar zowel maatregelen op gebiedsniveau als naar maatregelen op gebouwniveau. Bij voorkeur worden circulaire oplossingen gecombineerd met oplossingen en keuzes op andere terreinen als klimaatbestendigheid en duurzaamheid/energie.

4. Duurzaam bereikbare wijk

Technologische ontwikkelingen en veranderende samenstelling van huishoudens leiden tot een veranderende mobiliteitsvraag en een veranderend aanbod. Tegen de achtergrond van deze trends wordt naar mobiliteit in De Tippe gekeken. Tijdens de ontwerp- en realisatiefase is sprake van een transitiefase. Planvorming is daarom toekomstgericht en tegelijk adaptief zodat ingespeeld kan worden op de realiteit die gaandeweg de jaren ontstaat.

De koers voor mobiliteit ziet er als volgt uit:

- De fiets is bij uitstek het vervoersmiddel.
- Deelmobiliteit: er wordt samenwerking met de markt gezocht om het delen van vervoersmiddelen te faciliteiren en te stimuleren.
- De auto is niet vanzelfsprekend leidend in de inrichting van de openbare ruimte.
- Het gebruik van een elektrische auto (incl. waterstof) is het nieuwe normaal.
- Het station verbindt De Tippe per trein met heel Nederland. Dit biedt een extra keuze in vervoerswijze ten opzichte van andere wijken in Zwolle. Doelgroepen die veel gebruik maken van openbaar vervoer krijgen een plek in de omgeving van het station.

5. Sociaal inclusieve wijk

Bouwen aan een betrokken gemeenschap vormt de basis van samenleven. Vanzelfsprekend worden in De Tippe woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen in alle prijssegmenten. Naast het kunnen aanbieden van woonruimte aan woningzoekenden, wordt er actief gestuurd op bouwen aan een sociale gemeenschap. Een gemeenschap die divers is en waar iedereen in kan participeren.

Om dit te bewerkstelligen wordt er nagedacht over het actiever betrekken van een bredere groep van belangstellenden bij planvorming van De Tippe. Hiervoor wordt in het planvormingsproces ruimte gereserveerd voor co-creatie. Met als doel om een meer locatie specifieke woon-leef omgeving te

creëren. Een omgeving die direct aansluit op de lokaal (met betrokkenen) geïdentificeerde oplossingen.

1.4 De focus van de ontwikkeling van De Tippe ligt op samenwerken en flexibiliteit
Met het vastleggen van de ambities en hoofdlijnen voor de ruimtelijke, economische, ecologische en sociale principes voor De Tippe is een eerste stap gezet in ontwikkeling van De Tippe. Echter, de betrokken partijen onderkennen hierbij dat er in de komende periode gezamenlijk hard moet worden gewerkt om de ambities te kunnen vertalen in haalbare en betaalbare oplossingen. Hierbij wordt onderkend dat een gefaseerde en flexibele planuitwerking bijdraagt aan het bereiken van de optimale balans tussen milieukwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en economische kwaliteit. Het werken aan De Tippe wordt hierdoor een gezamenlijk proces waarbij iteratief invulling wordt gegeven aan de gezamenlijke belangen van de betrokken stakeholders. Het nog gezamenlijk uit te werken Ontwikkelplan omschrijft de stedenbouwkundige visie (hoofdstructuur) en biedt aan de ene kant houvast bij de ontwikkeling, maar is aan de andere kant zo flexibel dat kan worden ingespeeld op technologische ontwikkelingen en veranderende behoefte van de samenleving.

2.1 De Tippe kan bijdragen aan de versnelling van de woningbouwproductie in Stadshagen.
De vraag naar woningen is onverminderd hoog, in alle prijsklassen en in zowel huur als koop. Vanaf 2017 worden in Stadshagen 300 woningen per jaar gerealiseerd. Dit is overeenkomstig de Woonvisie (vastgesteld door de Raad op 8 mei 2017). De Woonvisie gaat voor Stadshagen uit van de bouw van 3.000 woningen de komende tien jaar, hetgeen gemiddeld 300 woningen per jaar inhoudt. In Stadshagen wordt de komende jaren voorzien in een groot deel van de woningbouwbehoefte van heel Zwolle. De geplande woningbouwproductie in 2020 schuift door naar Breezicht waarmee de productie van 300 woningen ook in 2020 wordt behaald en in zijn geheel plaatsvindt in Breezicht.

In maart 2018 heeft het Concilium het document “Zwolle, Moderne woonstad” aangeboden aan de gemeenteraad. De coalitiepartijen hebben dit overgenomen in hun coalitieprogramma. Er is een Taskforce Woningbouw ingesteld en deze is belast met de aansturing en uitvoering van de actiepunten genoemd in “Zwolle, Moderne woonstad”. De Taskforce Woningbouw gaat een advies uitbrengen over de versnelling van de woningbouwproductie in Zwolle. Voor Stadshagen is onder leiding van de voorzitter van deze Taskforce met de bouwclaimpartners en de gemeente verkend op welke wijze een versnelling in Stadshagen mogelijk is. Er is gesproken over het ophogen van de woningbouwproductie naar 400 à 500 woningen per jaar. De gezamenlijke conclusie is dat deze versnelling mogelijk is vanaf 2021 wanneer Breezicht en De Tippe tegelijk in ontwikkeling zijn genomen. Met de bouwclaimpartners is tijdens een bestuurlijk overleg van 11 april 2019 overeenstemming bereikt over de verhoging van 300 naar 500 woningen per jaar. Vanwege de benodigde snelheid wordt gedacht aan de uitgifte via grotere bouwenveloppes met daarin ruimte voor de ontwikkelende partijen voor een marktconforme invulling. Om de kwaliteit te borgen wordt voor De Tippe een eigen methodiek ontwikkeld. De essentie van deze methodiek is om voorafgaand aan de vastgoedontwikkeling ambities bespreekbaar en meetbaar te maken en achteraf hierop te beoordelen. Per deelgebied wordt bepaald waar de focus op ligt: op welke ambitie(s) wordt ingezet, wat zijn de minimumeisen, wat is het gemiddelde dat zeker behaald dient te worden en waarop excelleren?

Voor De Tippe worden de kaders voor het geheel vastgelegd in het Ontwikkelplan en in een stedenbouwkundige uitwerking voor het eerste deelgebied om de woningbouwproductie in 2021 veilig te stellen.

Onderstaand overzicht geeft op basis van de 500 woningen per jaar het totaalbeeld van locaties met de daarbij behorende aantallen in de tijd gezet op basis van datum gronduitgifte.

Datum 3 april 2019

Voorstel aanpassingen fasering gronduitgifte indien 500 wo/jaar vanaf 2021

indicatie aantallen per jaar	totaal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Woningbouwlocaties											
Gatenkaas	211	167	44	-	-	-	-	-	-	-	-
Breecamp Noord	200	129	50	13	8	-	-	-	-	-	-
Breezicht Zuid	606	-	227	364	15	-	-	-	-	-	-
De Tippe	1.251	-	-	-	233	230	330	250	208	-	-
Breezicht Noord	532	-	-	-	120	266	146	-	-	-	-
*Breecamp West**	*427*	-	-	-	-	-	-	*248*	*179*	-	-
	3.227	296	321	377	376	496	476	498	387	-	-
Wonen voorzieningen											
Park Stadshoeve	45	-	23	22	-	-	-	-	-	-	-
Winkelcentrum	120	-	-	-	120	-	-	-	-	-	-
Klokkengieter	36	-	18	18	-	-	-	-	-	-	-
Scholtensteeg wo we kavels	20	-	-	4	4	4	4	2	2	-	-
	221	-	41	44	124	4	4	2	2	-	-
Totaal	3.448	296	362	421	500	500	480	500	389	-	-

**Afhankelijk van omgevingsvisie en afstemming andere overheden.*

Risico's

Voor De Tippe is nog geen vastgesteld financieel kader waarbinnen de ontwikkeling van De Tippe dient plaats te vinden. Zodoende is ook nog geen risico-analyse opgesteld. Wel zijn op voorhand risico's te voorzien zoals:

- de combinatie van ambities: ten opzichte van Breezicht wordt in De Tippe naast klimaatbestendig en energieneutraal (beiden eigenlijk al "het nieuwe normaal") op extra ambities ingezet. Het leidende principe is Duurzame leefomgeving en daaromheen wordt de focus in ambites aangebracht.
- het ontwikkeltempo: kunnen de ontwikkelaars/corporaties, de bouw en de gemeente zelf het verhoogde tempo aan?
- de andere manier van ontwikkelen: de andere manier van ontwikkelen met bouwenveloppes en in co-creatie moet zorgen voor een versnelling maar de ervaring leert dat nieuwe methodes ook vaak (meer) tijd kosten.
- het bestemmingsplan: is het bestemmingsplan tijdig onherroepelijk?

Deze risico's kunnen resulteren in vertraging en kunnen financiële consequenties hebben. Bij het Ontwikkelplan wordt een uitgebreide risico-analyse opgesteld.

Financiën

De Tippe heeft de status van NIEGG (Niet In Exploitatie Genomen Gronden). Daarom is er nu nog geen vastgesteld financieel kader voorhanden waarbinnen de ontwikkeling van De Tippe dient plaats te vinden.

Een uitzondering hierop is de zuidpunt waar de infrastructuur, de school en nog nader te benoemen voorzieningen kunnen worden ontwikkeld. Voor dit plandeel is in 2016 een bestemmingsplan vastgesteld om de school te kunnen realiseren en is ook het financieel gevolg daarvan bepaald. Dat resultaat is nu onderdeel van de overall grondexploitatie van Stadshagen, maar wordt te zijner tijd verwerkt in de grondexploitatie voor De Tippe.

Het uitgangspunt is een positieve opbrengst / financieel haalbaar plan (grondexploitatie) met de gestelde ambities. Bij het Ontwikkelplan wordt een grondexploitatie opgesteld inclusief een financiële vertaling van de ambities en voor zover mogelijk ook inzichtelijk gemaakt wat elke ambitie 'kost'. Zo nodig met varianten en meerdere financiële perspectieven.

Datum 3 april 2019

Communicatie
Het Koersdocument is tot stand gekomen in een gezamenlijk proces van de gemeente Zwolle, de bouwclaimpartners en betrokken bewoners, ondernemers en instanties. In 2018 is tijdens een eerste werksessie, waarin het ontwikkelperspectief van De Tippe centraal stond, 'De vrienden van De Tippe' gevormd, bestaande uit initiatiefrijke bewoners, ondernemers en marktpartijen met een bouwclaim in het gebied.

Omwonenden/belanghebbenden/geïnteresseerden worden ook in de volgende fase, bij het opstellen van het Ontwikkelplan voor De Tippe, zoveel mogelijk gericht betrokken en op de hoogte gehouden. Dit kan door middel van informatiebijeenkomsten, werksessies, bewonersbrieven en berichten op de website. Verder worden de gebruikelijke communicatiekanalen ingezet (social media, persberichten en -presentaties).

Vervolg
Uitwerking naar een Ontwikkelplan: De ambities en de bijbehorende ruimtelijke-/programmatische kaders worden integraal uitgewerkt in een Ontwikkelplan dat de stedenbouwkundige visie (hoofdstructuur) omschrijft. Het Ontwikkelplan vormt de basis voor een flexibele uitwerking waarbij kan worden ingespeeld op veranderingen in de samenleving en de woningmarkt. Het uiteindelijke Ontwikkelplan dient als raamwerk voor de verschillende mogelijkheden van planvorming in tijd en per deelgebied. Het Ontwikkelplan fungeert daarbij als gemeenschappelijk vertrekpunt. De fasering in de tijd en de mogelijk veranderende omstandigheden kunnen zich vertalen in de uitwerking van de verschillende deelgebieden zonder afbreuk te doen aan de onderlinge samenhang en het kwaliteitsniveau. Dit najaar wordt het Ontwikkelplan en bijbehorende grondexploitatie aan uw Raad ter besluitvorming voorgelegd.

Voor het noordelijk gedeelte van Breezicht, de tweede locatie van de versnelling, is besluitvorming over het stedenbouwkundig plan en grondexploitatie in uw Raad ook dit najaar voorzien.

Openbaarheid
Het voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris