



Beslisnota voor de raad

Datum Maart 2020

Openbaar minus de vertrouwelijke bijlage 6

Onderwerp Stedenbouwkundigplan Weezenlanden-Noord
Versienummer 1

Portefeuillehouder E.W. Anker
Informant Ciska Waalewijn – Viaanen
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon (038) 498 4011
Email C.A.E.Waalewijn@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 Ja
Dekking ten laste van Structurele middelen van ca € 329.000

Bijlagen

1. stedenbouwkundigplan Weezenlanden-Noord
2. concept beeldkwaliteitplan Weezenlanden-Noord
3. algemeen (technisch) programma van eisen Weezenlanden-Noord
4. waterveilig & klimaatbestendig ontwikkelen Weezenlanden-Noord
5. schetsplan openbaar gebied rond de ontwikkellocatie
6. financiële bijlage (**vertrouwelijk**)
7. Weezenlanden-Noord participatiejournaal

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Akkoord te gaan met het stedenbouwkundigplan Weezenlanden-Noord en deze als onderlegger te gebruiken voor het op te stellen bestemmingsplan
2. Kennis te nemen van het concept beeldkwaliteitplan, deze wordt bij het bestemmingsplan als bijlage ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.
3. Voor het toetsen van de beeldkwaliteit een kwaliteitsteam vast te stellen met een stedenbouwkundige van de gemeente, een lid van Oversticht en een architect van Barcode Architects (ingehuurd door de ontwikkelende partij)
4. Akkoord te gaan met het algemeen programma van eisen, dat als onderlegger wordt gebruikt voor het beoordelen of de buitenruimte, die door de ontwikkelaar wordt ontwikkeld, wordt overgenomen als toekomstig openbaar gebied.
5. Kennis te nemen van het document 'waterveilig & klimaatbestendig ontwikkelen Weezenlanden-Noord' dat is opgesteld met het waterschap, Openbaar Belang en gemeente en wordt gebruikt als toetsingskader voor de ontwikkeling van deze locatie.
6. Structurele ruimte in de meerjarenraming te reserveren, ten laste van de structurele begrotingsruimte, voor de toekomstige investering van de omliggende straten van

Datum Maart 2020

ca € 329.000 jaarlijks vanaf 2025 en te zijner tijd een definitieve kredietaanvraag voor te leggen aan de raad.

7. Kennismemen van de beantwoording van motie van D66 'Vastleggen en vergroten natuurwaarden Weezenlanden Noord' van 26 november 2018.

Datum Maart 2020

Inleiding

Op 26 november 2018 is door de raad de visie 'Centrum-Oost en globaal Project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord' vastgesteld. Deze visie is door Openbaar Belang, als eigenaar van de grond, gebruikt als basis voor de tender om een ontwikkelaar te vinden waarmee de locatie gezamenlijk wordt ontwikkeld.

De ontwikkelcombinatie Nijhuis/Explorius, als winnaar van de tender, heeft in overleg met de gemeente en Openbaar Belang een stedenbouwkundigplan en een concept beeldkwaliteitplan opgesteld die nu aan de raad wordt voorgelegd. Dit stedenbouwkundigplan is de basis voor het op te stellen bestemmingsplan.

In de visie is vastgesteld dat het toevoegen van ca 320 woningen (bovenop de huidige 180 woningen) op deze locatie enkel mogelijk is als de omgeving leefbaar blijft met een aantrekkelijke buitenruimte met veel groen. In het plan wordt uitgegaan van gebouwde parkeervoorzieningen en een groene buitenruimte. Bij het optimaliseren van de parkeervoorziening, met daarbij dubbelgebruik, worden de parkeerplekken, binnen het exploitatiegebied, aan de Schuurmanstraat, Wiegerlinckstraat en Buserstraat opgenomen in de gebouwde parkeervoorziening. De straten kunnen daarna worden omgevormd naar de groene gastvrije entree naar de binnenstad, zoals deze in de visie is beschreven. Bij herprofilering van het gebied voor het TAK college, wordt onderzocht op welke wijze deze parkeerplaatsen kunnen worden verdeeld over de Schuurmanstraat en Groot Wezenland.

Bij de visie is gemeld dat de raad op een later moment een investeringsvoorstel ontvangt over de herinrichtingen van de omliggende openbare ruimte. De gemeente heeft een schetsontwerp gemaakt voor de omliggende straten (Schuurmanstraat e.o.); de zogenaamde 'contramal' waardoor de plannen voor de locatie en het openbaar gebied goed op elkaar kunnen worden afgestemd. Ook wordt er wat betreft de inrichting van de buitenruimte afstemming gezocht met het TAK-college. Om het totale gebied te kunnen ontwikkelen wordt een krediet aangevraagd voor de herprofilering van de Wiegerlinckstraat en Schuurmanstraat en vergroening van de Buserstraat. De herprofilering vindt plaats in relatie met de bouw van de locatie. In de huidige planning worden in 2025 de bestekken opgesteld en de eerste fase start in 2026 en eindigt in 2029/2030.

In de motie van D66 op 26 november 2018 'Vastleggen en vergroten natuurwaarden Weezenlanden Noord' is gevraagd om de natuurwaarde van Weezenlanden Noord vast te leggen en te vergroten. Voor het stedenbouwkundigplan is onderzoek gedaan naar de huidige ecologische- en natuurwaarde en wordt aangegeven op welke wijze natuur wordt geïntegreerd in het plan. De motie is hierbij beantwoord.

Beoogd effect

De herontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van het totale centrumgebied (en de verwachte schaa sprong van Zwolle), en voegt ca 320 woningen, naast het huidige aantal van 180, toe aan het woningbestand.

Datum Maart 2020

Argumenten

1.1. Het stedenbouwkundig plan vormt een goede basis voor het ontwikkelen van het gebied

Weezenlanden-Noord

De inzet van het stedenbouwkundig plan is het maken van een inclusieve wijk waar groen en water als identiteit is gekozen. Het plan gaat uit van de bouw van 501 woningen met een verdeling van 230 sociale huur, 121 vrije sector huur en 150 koop woningen. In het plan is ruimte opgenomen voor ca 3.000 m2 voorzieningen zoals een sportschool en kinderdagverblijf.

In het plan is veel aandacht voor natuurinclusief bouwen en groen waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden, zorgt voor een prettige leefomgeving en bijdraagt aan het verminderen van hittestress. Daarnaast worden daken, binnenterreinen en buitenruimte gebruikt om een waterrobuuste omgeving te creëren. De bijlage 'waterveilig & klimaatbestendig ontwikkelen Weezenlanden-Noord' geldt als toetsingskader voor de verdere uitwerking van de bouwblokken en het inrichtingsplan.

Ten aanzien van energie en wooncomfort wordt gewerkt middels het Active House principe. Active House toetst een gebouw op 9 aspecten: Daglicht, Thermisch klimaat, Binnenlucht kwaliteit, Energievraag, Energievoorzieningen, Jaarlijkse energieprestatie, Milieubelasting, Drinkwaterverbruik en Duurzaam materiaalgebruik. Op deze manier wordt inzichtelijk hoe de onderdelen Comfort, Energie en Milieu scoren. Daarnaast wordt ook de GPR (Gemeente Praktijk Richtlijnen voor duurzaamheid) berekening toe gepast en voldoen de gebouwen aan de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) normering.

Voor het parkeren van auto's worden twee parkeergarages gemaakt. In overleg met de gemeente zijn hiervoor kaders vooropgesteld. Belangrijk hierbij is de inzet van het dubbel gebruiken van parkeerplaatsen (door bewoners, bezoekers en derden) en een mobiliteitsconcept om autogebruik en autobezit te verminderen. In het plan komen inpandige fietsparkeerplaatsen vlak bij de ingangen van de appartementen.

In het plan is ook veel aandacht besteed aan de buitenruimte. In overleg met de gemeente wordt het inrichtingsplan voor de buitenruimte verder uitgewerkt. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het overnemen van de buitenruimte als openbaar gebied. Het algemeen technisch programma van eisen is opgesteld om dit plan te toetsen.

1.2. Op basis van het stedenbouwkundig plan kan het bestemmingplan worden opgesteld waardoor de bouw van de woningen mogelijk wordt gemaakt.

Het stedenbouwkundig wordt aan de raad voorgelegd en dient als onderlegger voor het op te stellen bestemmingsplan. Verwacht wordt dat het ontwerpbestemmingsplan rond de zomer in procedure wordt gebracht en in het eerste kwartaal 2021 aan de raad wordt voorgelegd. Bij deze planning kan, zoals ook aan de bewoners is gecommuniceerd, in het vierde kwartaal van 2021 gestart worden met de sloop en nieuwbouw van het eerst gebouw.

Datum Maart 2020

2.1. Het concept-beeldkwaliteitplan is de basis waarop de ontwikkelaar en de architecten de bouwplannen kan uitwerken

Naast het stedenbouwkundig plan is ook een concept beeldkwaliteit plan opgesteld. Een beeldkwaliteitplan is een bekend instrument om de kwaliteit van een ruimtelijke ontwikkeling gericht te sturen. Hierin worden de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kenmerken en de inrichting van de openbare ruimte van een plangebied op samenhangende wijze verbeeld, als uitnodigend maar ook als taakstellend kader. Dit plan wordt bij het bestemmingsplan vastgesteld. In het concept-beeldkwaliteitplan zijn onder andere de volgende onderdelen opgenomen: uitgangspunten bouwblokken, type architectuur, profielen, terrassen, alzijdigheid, relatie tussen binnen en buiten, levendige plint, welke eisen aan de gevels, welk materialen en dergelijke. Daarnaast is ook aandacht voor het aanzicht van de buitenruimte en de overgang van privéruimte naar openbare ruimte (encroachment zone).

3.1. Om de kwaliteit van de bouwplannen te begeleiden wordt een kwaliteitsteam ingesteld.

Voor de uitwerking van het plan wordt een kwaliteitsteam aangesteld om bij de verdere uitwerking van de plannen de integrale kwaliteit te borgen. Het kwaliteitsteam bewaakt de principes zoals die in het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitplan zijn geformuleerd en adviseert daarbij over de stedenbouwkundige kwaliteit en samenhang, over de inrichting van de openbare ruimte en over de woon- of gebruikskwaliteit van de verschillende onderdelen van het plan. Het kwaliteitsteam bestaat uit een stedenbouwkundige van de gemeente, een lid van het Oversticht en een architect van het bureau Barcode Architects. Daarnaast worden de plannen door een projectteam vanuit de gemeente beoordeeld ten aanzien van de waterhuishouding, het energievraagstuk, mobiliteit, groen, afval en de buitenruimte vanuit de verschillende beheerdisciplines.

4.1 Het algemeen programma van eisen Weezenlanden-Noord geeft de randvoorwaarden waar de buitenruimte aan moet worden voldoen om overgedragen te kunnen worden als openbaar gebied

Een groot deel van de buitenruimte is nu eigendom van Openbaar Belang. In de, nog op te stellen anterieure overeenkomst, worden nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente, Openbaar Belang en ontwikkelingscombinatie Nijhuis/Explorius. Een van de onderwerpen is de buitenruimte. Na het realiseren van het plan wil de ontwikkelende partij een deel van de grond als openbare ruimte overdragen aan de gemeente. Voor de eerste beoordeling is een algemeen technisch programma van eisen gemaakt. Deze kan nog specifieker worden als meer bekend is over het inrichtingsplan en wordt als bijlage bij de anterieure overeenkomst gevoegd. Daarnaast is in het programma opgenomen onder welke voorwaarden de gemeente bereid is om grond over te nemen als openbaar gebied bijvoorbeeld op basis van een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan.

5.1 Om het gebied waterrobuust te ontwikkelen zijn randvoorwaarden en wensen opgenomen in het document 'waterveilig & klimaatbestendig ontwikkelen Weezenlanden-Noord'

Samen met Openbaar Belang, het waterschap en de gemeente is een document opgesteld op welke wijze Weezenlanden-Noord waterrobuust kan worden ontwikkeld. Daarbij zijn zowel de voorwaarden opgenomen die bouwen in een waterkering mogelijk maakt als voorwaarden en wensen over de berging van hemelwater. Daarbij is specifiek gekeken naar deze locatie en de klimaatverandering. Uitgangspunt is het voorkomen van schade aan gebouwen en een waterrobuuste inrichting.

Datum Maart 2020

6.1 Een continue samenhangende inrichting van de openbare ruimte biedt kansen om de binnenstad, het Almelose kanaal, de singelstructuur langs de stadsgracht en Park de Weezenlanden te verbinden door het opwaarderen van Centrum Oost tot een volwaardige en gastvrije entree naar de binnenstad

Op basis van het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020 wordt structureel gewerkt aan betere gastvrije entrees. Een herontwikkeling van de locatie Weezenlanden-Noord en de recente ontwikkelingen van de locatie De Weezenlanden (voormalig ziekenhuisterrein) dragen in belangrijke mate bij aan een betere verbinding van Assendorp en Wipstrik met de binnenstad. Ook de openbare ruimte maakt structureel onderdeel uit van deze ontwikkellocaties. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om de binnenstad beter te verbinden met het Park De Weezenlanden en bij te dragen aan een gastvrije entree. Het vergroenen van de Schuurmanstraat is een belangrijke drager in het plan.



6.2. Een verstedelijking vraagt om een goede groene leefomgeving

Zoals in de visie reeds is genoemd kan een inbreiding met ca 320 woningen alleen maar als parallel daaraan de omgeving wordt vergroend. Deze vergroening vindt met name plaats in het plangebied door uit te gaan van gebouwde parkeervoorzieningen, maar ook door vergroening van de openbare ruimte van het omliggende gebied. De openbare parkeerplaatsen in de Buserstraat, Wiegerlinckstraat en Schuurmanstraat kunnen, door het maken van deze parkeervoorzieningen, voor het grootste deel vervallen. Deze straten krijgen een ander profiel en sluiten aan op het groene ontwerp van het binnen gebied. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de herprofilering van het terrein voor het TAK-College. In het schetsplan openbaar gebied rond de ontwikkellocatie (bijlage 5), is het ontwerp te zien. De Schuurmanstraat wordt ingericht als een groene entree naar de binnenstad.

6.3 Om de Schuurmanstraat, Wiegerlinckstraat en Buserstraat te kunnen herinrichten is een uitvoeringskrediet nodig

Voor de herinrichting van het openbaar gebied is een schetsplan opgesteld (bijlage 5). Volgend op de bouw van de woningen start de herinrichting van de Wiegerlinckstraat naar verwachting in 2025. De herinrichting van de Schuurmanstraat wordt verwacht in 2028/2029. De uitvoering is afhankelijk van de woningbouwplanning. Het definitieve ontwerp en de bestekken worden, volgens de huidige planning, opgestart in 2024. Voor de ontwikkeling van het gebied is het van belang om zekerheid te hebben dat het openbaar gebied waaronder de Schuurmanstraat ook daadwerkelijk de groene uitstraling krijgt. Daarom wordt nu gevraagd om structurele ruimte in de meerjarenraming te reserveren voor de toekomstige investering en te zijner tijd met een definitieve kredietaanvraag te komen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de vertrouwelijke financiële (bijlage 6).

Datum Maart 2020

Risico's

- Het realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen is een duur element in deze ontwikkeling waar een beperkte kasstroom tegenover staat. Indien de ontwikkelende partij geen afnemer en exploitant en mogelijke financier kan vinden voor deze herontwikkeling, dan kan vertraging in het plan ontstaan en bestaat de kans dat het stedenbouwkundigplan wordt aangepast en opnieuw wordt voorgelegd aan de raad.
- Het plan heeft een lange doorlooptijd waardoor meer kans is dat marktomstandigheden leiden tot vertraging of wijziging van het plan.
- Voor de herinrichting is een eerste begroting gemaakt op basis van het schetsplan. De kosten kunnen doordat het pas in 2025 wordt aanbesteed door marktomstandigheden wijzigen.

Risico ten aanzien van de stikstofproblematiek

Aan dit aspect wordt nog gewerkt en de eerste berekeningen laten volgens de ontwikkelaar zien dat de aanlegfase (sloop en bouw) geen significante toename van stikstofdepositie tot gevolg heeft vanwege de fasering in de bouw en inzet van elektrische apparatuur (zoals een e-bouwkraan). De toekomstige situatie zorgt wel voor depositie, maar is lager dan de depositie in huidige situatie (bestaande bouw maakt gebruik van aardgas, de nieuwe woningen zijn straks aardgasloos).

Financiën

Zie vertrouwelijke bijlage 6.

- De kosten, voor het inrichten van de openbare ruimte op basis van het schetsplan (bijlage 5), worden geschat tussen de € 4,1 en € 6,4 miljoen. De openbare ruimte rond Weezenlanden Noord is daarna voor een groot aantal jaren goed ingericht en kan vele jaren mee. Vanwege wettelijke verplichting is het nodig deze kosten die gemaakt zijn voor gemeentelijk bezit te activeren als structurele last. Door de herinrichtingskosten te activeren, spreiden we de investering gelijkmatig over de levensduur van de herinrichting. De afschrijvingskosten en rentelasten zijn dan meegenomen als structurele last. Voor Weezenlanden Noord komt dit overeen met een structurele last tussen de € 296.000 en € 329.000 jaarlijks. Voorgesteld wordt om deze structurele last vanaf 2025 mee te nemen in de begroting.
- Door het weghalen van parkeerplaatsen zal ook een deel van de parkeerinkomsten niet door de gemeente worden ontvangen. Er is wel een mogelijkheid om te parkeren in de parkeergarage maar deze is niet in het bezit van de gemeente. De inschatting is dat, rekening houdend met elders parkeren en intensivering van het gebruik van de overgebleven parkeerplaatsen, de derving ca € 114.500,- per jaar zal bedragen. De parkeerexploitatie zal hierdoor een minder positief resultaat geven, waardoor de jaarlijkse afdracht aan de algemene middelen wordt verlaagd.

Communicatie

In bijlage 7 is het participatieproces beschreven. Openbaar Belang en ontwikkelingscombinatie Nijhuis/Explorius hebben de verschillende stakeholders in aparte overleggen meegenomen in het proces. Helaas is door het Coronavirus de bijeenkomst van 19 maart geannuleerd. Dit informatiemoment is vervangen door de betrokkenen te informeren via een website waar ook de mogelijkheid is gegeven om op de plannen te reageren.

Voor het vervolgproces is, in overleg met de gemeente, een communicatieplan gemaakt. Het is een langdurig proces waarbij veel aandacht is voor de huidige bewoners, aan- en omwonenden en het



Datum Maart 2020

proces van verhuizing en mogelijke overlast bij de sloop en bouw. Ontwikkelingscombinatie Nijhuis/Explorius en Openbaar Belang maken samen studenten van de opleiding Bouwkunde aan Hogeschool Windesheim een tijdelijk paviljoen waar bewoners en geïnteresseerden in de toekomst kunnen worden geïnformeerd over het proces en het plan.

Vervolg

Het stedenbouwkundigplan wordt verwerkt in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan worden rond de zomer in procedure gebracht. Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de anterieure overeenkomst tussen Openbaar Belang, Nijhuis/Explorius en gemeente aan het college voorgelegd.

Openbaarheid

Vanwege de vertrouwelijke informatie over de rekenwijze van de gemeente dient op basis van art 10. lid 2, sub b en g Wob, vertrouwelijkheid te worden opgelegd bij de vertrouwelijke bijlage 6. De overige stukken zijn openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer P. Snijder burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris