

Beslisnota voor de raad

Datum 10 juni 2020

Openbaar

Onderwerp Ontwikkelpplan Breezicht Noord
Versienummer

Portefeuillehouder H.M.M. Schuttenbeld
Informant Michiel Scheper
Eenheid/Afdeling Proces- Programma- en Projectmanagement
Telefoon 06 - 19180798
Email m.scheper@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. Ontwikkelpplan Breezicht Noord februari 2020
2. Grondexploitatie Breezicht Noord, 9 juni 2020 (**vertrouwelijk**)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 Het Ontwikkelpplan Breezicht Noord vast te stellen waarbij er qua ambities en investeringen wordt ingezet op:
 - 1.1 de ontwikkeling van een klimaatbestendig gebied;
 - 1.2 Nul-op-de-Meter (NOM) op gebiedsniveau;
 - 1.3 Natuurinclusiviteit &
 - 1.4 De betaalbaarheid van de woningvoorraad.
- 2 De grondexploitatie Breezicht Noord d.d. 9 juni 2020 vast te stellen.

Datum 10 juni 2020

Inleiding

Begin 2018 heeft u kennisgenomen van het [Stedenbouwkundig plan Breezicht](#) en later dat jaar heeft u ingestemd met het [beeldkwaliteitsplan Breezicht Zuid](#). In aansluiting op de ontwikkeling van Breezicht Zuid ligt nu het Ontwikkelplan Breezicht Noord voor ter besluitvorming. In dit Ontwikkelplan leggen de samenwerkende ontwikkelpartners (Van Wonen, Bouwinvest, Woningcorporaties SWZ en deltaWonen en de gemeente Zwolle) vast hoe invulling wordt gegeven aan de ontwikkeling van Breezicht Noord om de versnelling van de woningbouw van 300 naar 500 woningen in Stadshagen te kunnen realiseren.

Beoogd effect

Het realiseren van een toekomstbestendige, gezonde leefomgeving waar een woningbouwprogramma wordt gerealiseerd van circa 530 woningen voor een brede doelgroep. In Breezicht Noord is



gewaarborgd dat er 30% bereikbare, 40% middeldure en 30% dure woningen worden gerealiseerd met het specifieke karakter van Breezicht, een groen en suburbaan woonmilieu.

Argumenten

1.1 Het Ontwikkelplan geeft richting en kaders aan de uitwerking van circa 530 woningen waarmee in Breezicht Noord wordt bijgedragen aan het realiseren van de versnelling van 300 naar 500 woningen per jaar in Stadshagen.

Breezicht Noord biedt ruimte aan circa 530 woningen met een verdeling van 30% bereikbaar (20% sociale huur en 10% koop), 40% middeldure en 30% duur. Met dit kader voor woningbouwontwikkeling voor Breezicht Noord kan vanaf 2021 de productie van 500 woningen per jaar in Stadshagen worden gerealiseerd. Zoals ook is afgesproken voor Zwolle in de pilot Versnelling

Datum 10 juni 2020

Woningbouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken die uitgaat van 1.000 woningen per jaar voor heel Zwolle.

1.2 Het Ontwikkelplan Breezicht Noord sluit logisch aan op de ontwikkeling in Breezicht Zuid.

In aansluiting op Breezicht Zuid worden in Noord vier buurtschappen gerealiseerd. Deze buurtschappen liggen tussen het groenblauwe landschap, de Milligerplas en de geluidswal en zijn hier sterk mee verbonden. In aansluiting op de identiteit van Breezicht Zuid hebben ook de buurtschappen in Noord een eigen sfeer. De situering in het landschap bepaalt het specifieke karakter en de sfeer van het buurtschap; er wordt bijvoorbeeld gewoond rond een eigentijdse brink, een plek aan het water of in het riet. De buurten zijn goed bereikbaar voor alle modaliteiten, compact en het groenblauwe landschap is ook binnen het buurtschap zichtbaar. De architectuur van de buurtschappen sluit aan bij de buurtschappen in Breezicht Zuid.

Breezicht heeft door zijn ligging een uniek karakter voor Stadshagen en Zwolle. Het groenblauwe landschap van Breezicht is een belangrijke leefkwaliteit en biedt bewoners ruimte om te bewegen in de directe omgeving van de woning: wandelen, spelen, sporten – en zelfs zwemmen in de Milligerplas. Door het concept van verhoogde buurtschappen in een groenblauw landschap wordt een klimaatadaptieve buurt ontwikkeld en is er voldoende waterbergingscapaciteit om overtollig regenwater uit bestaand Stadshagen op te vangen. Dit alles maakt het landschap tot een dynamisch gebied. Door de verschillende landschappelijke beelden, doorzichten op buurtschappen, peilverschillen door neerslag en de verschillende gebruiksmogelijkheden is het groenblauwe landschap elke dag anders.

1.3 Ingezet wordt op toekomstbestendige buurtschappen met veel aandacht voor klimaatadaptatie, energieneutraliteit, wonen, natuurinclusief en circulariteit

De ambities voor Breezicht zijn vastgelegd in het overall stedenbouwkundig plan voor Breezicht. In Breezicht Zuid wordt al ingezet op een klimaat-, waterrobuust, energieneutraliteit ('het nieuwe normaal') en een woningbouwprogramma dat aansluit op de ambities van Zwolle. Daarbij wordt uitgegaan van de vraag van (toekomstige) bewoners uit Stadshagen én het specifieke karakter van Breezicht: een groen en suburbaan woonmilieu. In het verlengde van Breezicht Zuid wordt in Breezicht Noord ook invulling gegeven aan de ambities op het gebied van natuurinclusiviteit en de betaalbaarheid van woningen.

1.4 Het Ontwikkelplan is tot stand gekomen in samenwerking met de betrokken ontwikkelpartners.

Met de Ontwikkelpartners bestaat overeenstemming over het Ontwikkelplan. Ook de verdere planvorming (verkaveling en stedelijke structuur) wordt in gezamenlijkheid verder uitgewerkt.

2.1 Breezicht Noord is een financieel haalbaar plan.

Het Ontwikkelplan Breezicht Noord inclusief de ambities is financieel haalbaar. De vertrouwelijke bijlage beschrijft de opzet en onderbouwingen om tot de grondexploitatie voor Breezicht Noord te komen. Met het kunnen waarmaken van de ambities op het gebied van betaalbaarheid en energieneutraliteit is rekening gehouden in de grondexploitatie.

2.2 Breezicht Noord kent aanvullende ambities met extra investeringen

Inmiddels is het klimaatbestendig, natuurinclusief en energieneutraal ontwikkelen van Zwolle regulier beleid. Daarnaast is conform de Ontwikkelstrategie Wonen rekening gehouden met het betaalbaar houden van de woningvoorraad in Zwolle.

Datum 10 juni 2020

- Klimaat

Om invulling te geven aan de klimaatambitie is in het kader van het klimaatbestendig ontwikkelen van nieuwe wijken sprake van financiële ruimte voor de uitvoering van een aantal maatregelen: groene daken, onverharde kavels, waterafvoer openbaar gebied, piekafvoer, extra groen- blauwe structuur.

- Energieneutraliteit

De ambitie op het gebied van energieneutraliteit gaat verder dan wettelijk verplicht is. Voor Breezicht Noord wordt gestreefd naar NOM op gebiedsniveau.

- Natuurinclusiviteit

In Breezicht Noord is er ruimte voor de ontwikkeling van natuurinclusiviteit. Bij de verdere uitwerking van het Ontwikkelplan wordt hieraan invulling gegeven.

- Betaalbaarheid

Tot slot wordt in Breezicht Noord rekening gehouden met het betaalbaar houden van de woningvoorraad.

Ambitie	Verantwoord binnen	Beleid
Klimaatadaptatief	Grondexploitatie	Basisraming
Energieneutraal	Grondexploitatie	Basisraming
Natuurinclusief	Grondexploitatie	Basisraming
Betaalbaarheid woningvoorraad	Grondexploitatie	Aanvullend
NOM (Nul op de meter)	Grondexploitatie	Aanvullend
Circulair	Risicoprofiel	Aanvullend

In de grondexploitatie wordt nader inzicht gegeven in de financiële effecten van de ambities en investeringen hierin. Daarbij wordt, naast de gemeentelijke investeringen, ook van de toekomstige eigenaar/gebruiker en vastgoedontwikkelaar gevraagd om dit ambitieniveau mede waar te maken.

Risico's

- Er is een risico- en kansanalyse opgesteld die leidt tot de conclusie dat het risicoprofiel vooralsnog als gemiddeld moet worden bestempeld.
- Stikstof: bij de ontwikkeling van Breezicht Noord speelt stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden, in zowel de aanlegfase als gebruiksfase, een rol. Hierover bent u op 18 mei 2020 geïnformeerd. Er wordt aanvullend ecologisch onderzoek gedaan naar de effecten en mogelijkheden om het plan in zijn totaliteit wel te kunnen faciliteren. Hierdoor is de verwachting dat de start bouw begin 2022 plaatsvindt. Afhankelijk van het in procedure kunnen brengen van het bestemmingsplan wordt een definitieve planning opgesteld. In de grondeexploitatie is rekening gehouden met het nemen van stikstofreducerende maatregelen om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen, mocht dit nodig zijn.
- De financiële haalbaarheid van de ambities en het ontwikkelplan zijn gebaseerd op schets- en voorlopige ontwerpen. Na het vaststellen van het Ontwikkelplan worden de ontwerpen verder uitgewerkt tot definitieve ontwerpen. Deze fase van planvorming brengt altijd een grotere financiële onzekerheidsmarge met zich mee. Om dit risico te beheersen wordt in de uitwerking de kostenraming regelmatig geactualiseerd. Indien nodig wordt het plan qua ambities bijgesteld. Binnen de grondexploitatie is een post onvoorzien gereserveerd.
- Voor Breezicht Noord moet nog een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Inherent aan een bestemmingsplantraject is dat er zienswijzen kunnen worden ingediend. Een gevolg

Datum 10 juni 2020

kan zijn dat daardoor de totale procedure meer tijd vergt. Dat zou kunnen leiden tot een latere start van de bouw.

- In de vertrouwelijke grondexploitatie is een uitgebreide risicoanalyse opgenomen.

Financiën

- De grondexploitatie van Breezicht Noord is positief, waardoor het in 2018 vastgestelde tekort van Breezicht Zuid kan worden gecompenseerd. Hiermee wordt aangesloten bij het eerdere besluit dat de totale exploitatie voor Breezicht sluitend moet zijn.
- 25 november 2019 heeft u een [voorbereidingskrediet](#) beschikbaar gesteld voor de verdere planuitwerking van Breezicht Noord. Deze voorfinanciering is bij de opening van de ingebracht in de grondexploitatie ten gunste van de Reserve incidentele bestedingen.
- De verslaglegging van de grondexploitaties moet voldoen aan de richtlijnen geldend volgens het wettelijk Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De grondexploitatie Breezicht Noord voldoet aan deze richtlijnen. Bij het opstellen van de grondexploitatie is de belastingplicht van de vennootschapsbelasting in acht genomen. De grondslagen voor het opstellen van de grondexploitatie volgens de BBV-richtlijnen zijn anders dan die van de fiscale balans. Voor de fiscale balans moet een (fiscale) inbrengwaarde worden vastgesteld voor Breezicht Noord. De fiscale inbrengwaarde dient te worden bepaald 'op waarde economisch verkeer'. Hierover moet overeenstemming met de Belastingdienst worden bereikt. Dit heeft geen effect op het voorliggende exploitatieresultaat van Breezicht Noord.
- Voor het Ontwikkelplan is een beheerkostenscan uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de beheerkosten passen binnen de gelden die beschikbaar komen via Stadsuitbreiding. In de verdere uitwerking van de plannen wordt een gedetailleerdere doorrekening gemaakt.

Voor een uitgebreide toelichting op de financiële haalbaarheid wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage.

Communicatie

Begin 2020 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden, belanghebbenden en overige geïnteresseerden. De avond was georganiseerd voor heel Breezicht (Breezicht Zuid, Breezicht Noord en de visie Milligerplas). De bijeenkomst werd goed bezocht en er is waardering voor de plannen.

Zoals te doen gebruikelijk in Stadshagen wordt het gericht betrekken en op de hoogte houden van deze groepen gecontinueerd (doorgaans twee keer per jaar) door middel van informatiebijeenkomsten, werksessies, bewonersbrieven en berichten op de website. Verder worden de gebruikelijke communicatiekanalen ingezet (social media, persberichten en –presentaties).

Voor de gebiedspositionering van Breezicht is een strategie en communicatieplan ontwikkeld op basis van een doelgroepprofiel en de beoogde uitstraling van de buurt. De gebiedspositioneringsstrategie voor Stadshagen uit 2012 vormt het kader voor deze strategie.

Vervolg

- De gemeente en de samenwerkende partners gaan op basis van het Ontwikkelplan verder vorm geven aan de planuitwerking en realisatie.
- Parallel aan de vaststelling van het Ontwikkelplan is het bestemmingsplan voor zover mogelijk in voorbereiding. De besluitvorming hierover wordt in het voorjaar van 2021 verwacht.

Datum 10 juni 2020

- Door de ontwikkelpartners wordt gestart met de planontwikkeling om eind 2021 / begin 2022 te kunnen starten met de bouw van de eerste woningbouwprojecten. De daadwerkelijke start is afhankelijk van de voortgang aangaande de bestemmingsplanwijziging en daarmee gemoeide stikstofproblematiek.
- In samenhang met het Ontwikkelplan Breezicht Noord is de Visie Milligerplas opgesteld. Deze visie wordt separaat ter besluitvorming aangeboden.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar, met uitzondering van bijlage 2 Grondexploitatie Breezicht Noord, 9 juni 2020. Het College van B&W heeft op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van de Gemeente Zwolle (artikel 10 lid 2 sub g Wob) en het voorkomen van onevenredige benadering van de Gemeente Zwolle (artikel 10 lid 2 sub g Wob) geheimhouding opgelegd omtrent bijlage 2. Deze bijlage bevat informatie over nog te maken kosten en verwachte opbrengsten uit de grondexploitatie van Breezicht Noord. Het openbaar maken van deze informatie schaadt de onderhandelingspositie van de Gemeente Zwolle bij toekomstige onderhandelingen tussen de Gemeente en kopers/ontwikkelaars over de aankoop van gronden. Ook schaadt het openbaar maken van deze informatie de (onderhandelings)positie van de Gemeente bij nog op te starten aanbestedingen voor ontwikkel- en bouwopdrachten in Breezicht Noord. Met een beroep op de belangen zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob dient deze openbaarmaking derhalve te worden voorkomen.

De geheimhouding wordt opgelegd tot 5 jaar nadat formeel door het bestuur wordt besloten de grondexploitatie van dit project af te sluiten.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke