



Beslisnota voor de raad

Datum 18 mei 2021

Openbaar

Onderwerp Gebiedsvisie IJsselcentrale & omgeving
Versienummer 3

Portefeuillehouder E.W. Anker
Informant Paula Bijlsma
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon (038) 498 2176
Email P.Bijlsma@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. Gebiedsvisie IJsselcentrale & Omgeving
2. Participatiejournaal

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 De gebiedsvisie IJsselcentrale & Omgeving vast te stellen en daarbinnen:
 - a. in te stemmen met de transformatie van het gebied naar een aantrekkelijk gemengd gebied met de functies wonen, werken, natuur, energie, horeca, cultuur, leisure en recreatie.
 - b. in te stemmen met het realiseren van een onderscheidend suburbaan woonmilieu met 450 tot 500 woningen op de locatie van de voormalige centrale en 50 tot 70 woningen in het Prof Feldmannpark, met een overwegend grondgebonden programma (70%) in een 30/40/30 (goedkoop/middelduur/duur) verhouding.
 - c. In te stemmen met de uitwerking van het gestelde in de visie in stedenbouwkundige ontwikkelplannen.
 - d. Kennis te nemen van de uitkomsten van het participatieproces.

Datum 18 mei 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

In 2019 is de sloop van de IJsselcentrale afgerond. Een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en een tweetal betonnen steigers zijn blijven staan. Het gebied en de gebouwen wachten op een nieuwe invulling. Engie, de eigenaar van het terrein is samen met de gemeente aan de slag gegaan om het voormalige bedrijfsterrein een nieuwe invulling te geven. Floris Property Fund, de eigenaar van de voormalige bedrijfswoningen van de centrale en het gebiedje daarom heen, heeft zich bij het proces aangesloten. Er ligt nu een gezamenlijke gebiedsvisie voor het gebied, waar ook het schakelstation van TenneT onderdeel van uitmaakt.

De locatie is uniek; prachtig landschappelijke gelegen aan de IJssel. Het is de enige locatie waar Zwolle aan de IJssel zal bouwen. De cultuurhistorische waarde van de locatie is hoog, zowel de gebouwen als ook het landschap zijn in het verleden zorgvuldig ontworpen. Dat vraagt om een bijzondere en hoogwaardige invulling van de locatie. Het Oversticht heeft cultuurhistorisch onderzoek verricht tbv de gebiedsvisie.

Beoogd effect

De gebiedsvisie is de eerste stap in het proces om te komen tot de herinrichting van de locatie IJsselcentrale en directe omgeving. De gebiedsvisie schetst een samenhangend en integraal beeld van de ontwikkeling van het plangebied en de relaties met de omgeving. Het geeft ambities mee ten aanzien van landschap, cultuurhistorie, ecologie, wonen en werken, energie, duurzaamheid, verkeer en gezondheid. De visie schetst op hoofdlijnen de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur en geeft uitgangspunten voor nadere uitwerking van de gebiedsvisie in stedenbouwkundige ontwikkelplannen. De visie laat zien dat er in het plangebied circa 500 woningen gerealiseerd kunnen worden in een suburbaan woonmilieu.

Argumenten

1.1. Harculo is in de ontwerp omgevingsvisie aangeduid als kansrijke locatie voor suburbaan wonen.

In de ontwerp omgevingsvisie wordt duidelijk dat de behoefte aan suburbaan wonen ook naast realisatie van Stadshagen nadrukkelijk aanwezig is. Tot 2030 zijn 10.000 woningen nodig om de ambitie van inclusieve stad te kunnen waarmaken; 6000 woningen realiseren we urbaan, 4000 suburbaan. In de ontwerp omgevingsvisie wordt aangegeven dat de locatie Harculo als transformatielocatie een kansrijke locatie is voor suburbaan wonen.

1.2. De gebiedsvisie laat zien hoe we op een kwalitatief hoogwaardige wijze om kunnen gaan met de groeiopgave van de stad.

De gebiedsvisie gaat uit van een onderscheidend suburbaan woonmilieu passend bij de landschappelijkheid van het gebied. Voor de locatie van de voormalige centrale betekent dit de weidsheid van het rivierenlandschap en voor het Prof Feldmannpark, dat onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur, de geborgenheid van de boskamers.

De gebiedsvisie gaat uit van de mogelijkheid voor de bouw van 450 tot 500 woningen op de locatie van de voormalige centrale en 50 tot 70 woningen in het Prof Feldmannpark. Door de uniciteit van de locatie en het daarbij behorende ambitieniveau worden er hoge kwaliteitseisen gesteld aan de inrichting (o.a. woningtypologieën, parkeren, groen, recreatie). De bovenkant van de aangegeven bandbreedte kan opgezocht worden als dat noodzakelijk is voor de realisatie van de hoge

Datum 18 mei 2021

kwaliteitseisen. Voor beide locaties geldt dat het programma bestaat uit 70 % grondgebonden woningen in een 30 / 40 / 30 verdeling (goedkoop/middelduur/duur).

1.3. Een nieuwe aantrekkelijke multifunctionele locatie passend bij de ambities van Zwolle

Naast woningbouw zal het gebied ruimte bieden aan nieuwe energie, werkfuncties, horeca, leisure, cultuur en recreatie. Het deelgebied de Uitspanning is het gebied van de bestaande gebouwen; het dienstengebouw, de hijshal en het koelwatergebouw. Deze gebouwen krijgen een nieuwe bestemming en tussen de gebouwen ontstaat een aantrekkelijke ontmoetingsplek. De organisatie BOEi zal het dienstengebouw en de hijshal restaureren en exploiteren met nieuwe functies. Het atelier van de Rijksbouwmeester doet op dit moment, in het kader van de versnellingsopgave, verkennend onderzoek naar de mogelijkheden voor flexwonen in de bestaande gebouwen. Wellicht kan flexwonen een ondergeschikte functie zijn bij de herbestemming. Dit woningbouwprogramma is dan aanvullend op het gestelde onder 1.2.

Kunstenaar Ronald Westerhuis is de beoogd nieuwe gebruiker van het koelwatergebouw. Hij heeft vergevorderde plannen om het gebouw te transformeren naar een werkplaats, open atelier, horeca, expositieruimte, praktijk onderwijs, maatschappelijke functie voor buurt en stad.

1.4 Harculo een nieuwe pleisterplaats voor Zwolle

Het gebied van de centrale en de dijk rondom de centrale is sinds de oprichting altijd besloten privé gebied geweest; op slot achter de hekken. De wandel- en fietsroute over de IJsseldijk zijn niet doorgetrokken langs voormalige centrale Harculo. Bij de herontwikkeling is er nu een kans om de locatie niet alleen openbaar te maken, maar om het een ontmoetingsplek te laten zijn voor de omgeving en de hele stad. De visie voorziet in het doortrekken van de wandelroute over de dijk en het doortrekken van de fietsroute door het gebied, langs de Uitspanning en de zuidelijke haven. Het gebied is een aantrekkelijke ontmoetingsplek met horeca, recreatiemogelijkheden als aanleg bootjes, kleinschalig strand, kleinschalige evenementen, expositieruimte en beeldentuin, etc.

Als vorm van placemaking gaat de locatie deze zomer al (tijdelijk) open als onderdeel van de IJssel biënnale met o.a. tijdelijke horeca in de bestaande gebouwen.

1.5 Energie producerende buurt als voorbeeldwijk voor de toekomst.

Engie wil als energiemaatschappij en eigenaar inzetten op een energieleverende wijk. In de visie is binnen het deelgebied "Energietuin" ruimte voor diverse vormen van duurzame energieproductie en opslag van energie. Er wordt gedacht aan bodem- en aquathermie, ondiepe geothermie en zonnepanelen. De nieuw aan te leggen voorzieningen kunnen een aanzet geven voor de energietransitie van een groter gebied in Zwolle Zuid. De energieconcepten worden in de vervolgfase nader uitgewerkt.

1.6 Natuurwaarden en biodiversiteit in het gebied versterken en natuurinclusief bouwen.

Het buitendijks gebied en de beide insteekhavens maken deel uit van het Natura 2000 gebied Rijntakken. De ambitie is om de natuurwaarden in het gebied te versterken. Het buitendijkse gebied heeft momenteel nog een agrarische functie. Hier wordt nieuwe natuur voorzien. Hetzelfde geldt voor de noordelijke haven. Voor beide ontwikkelingen geldt wel dat deze niet ten koste mogen gaan van de waterbergende capaciteit. Voor de beide woongebieden geldt dat er natuurinclusief ontwikkeld gaat worden.

De deelgebieden Prof Feldmannpark en de Energietuin (incl TenneT) liggen binnen de hoofdgroenstructuur, wat betekent dat er sprake moet zijn van een toename van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied.

Datum 18 mei 2021

1.7 Stikstof lijkt ondanks nabijgelegen Natura 2000 gebieden geen probleem

De Natura-2000 gebieden Rijntakken en Veluwe hebben te maken met een overbelasting van stikstof. Er heeft een onderzoek plaatsgevonden om de impact van de herontwikkeling van het gebied op de beide Natura 2000 gebieden in beeld te brengen. Daaruit komt naar voren dat, zonder aanvullende maatregelen, door deze ontwikkeling de stikstofdepositie op de beide gebieden iets zal toenemen. De te verwachten stikstofdepositie ten gevolge van de herontwikkeling kan volledig worden gecompenseerd door bijvoorbeeld te stoppen met het uitrijden van mest in de uiterwaarden. Met deze ingreep krijgt de natuur hier een impuls en worden de herontwikkelingsplannen, zoals deze zijn opgenomen in de gebiedsvisie, vanuit het oogpunt van het thema stikstof realiseerbaar.

1.8 Ontsluiting is aangepast naar aanleiding van de participatie.

De eerste versie van de gebiedsvisie, het raamwerk, is in het najaar van 2020 onderwerp geweest van een participatiemoment. Naar aanleiding hiervan is in de gebiedsvisie de auto-ontsluiting aangepast. In het raamwerk waren zowel de Prof Feldmannweg als de IJsselcentraleweg als auto-ontsluiting voor de locaties Tussen de dijken en de Uitspanning aangegeven. In de gebiedsvisie is nu alleen de IJsselcentraleweg als auto-ontsluiting voor beide locaties aangegeven. De Prof Feldmannweg is bedoeld voor de fiets en hulpdiensten.

Risico's

- Recreatie in Natura 2000

Het buitendijkse gebied in de visie en de beide insteekhavens maken onderdeel uit van het Natura 2000 gebied Rijntakken. De ambitie is om, mede als onderdeel van de pleisterplaats, in het buitendijkse gebied en de zuidelijke haven extensieve recreatieve functies toe te voegen. De wens is om in het buitendijks gebied een struinp pad door de nieuwe natuur aan te leggen en in de zuidelijke haven de mogelijkheid bieden om (passanten) bootjes aan te leggen en een kleinschalig stadsstrand te realiseren. Nader onderzoek moet uitwijzen in welke mate extensieve recreatie in het Natura 2000 gebied mogelijk is. Risico is dat het toevoegen van recreatieve voorzieningen niet of heel beperkt mogelijk zijn.

- Aanwezigheid TenneT schakelstation.

Het terrein van TenneT (3,5 hectare) met het schakelstation en de tijdelijke opslag van een noodvoorziening, wordt volledig omsloten door de eigendommen van Engie. Het schakelstation heeft ondanks de sloop van de IJsselcentrale nog steeds een (verdeel)functie in het hoogspanningsnet. Dat betekent dat het schakelstation en de hoogspanningsleidingen niet zondermeer opgeruimd kunnen worden. Het schakelstation zou wel verplaatst kunnen worden, maar dat is een zeer kostbare ingreep. Voor TenneT geeft de gebiedsvisie in ieder geval geen aanleiding om op dit moment na te denken over het amoveren en verplaatsen van het schakelstation. Het risico bestaat dat het schakelstation nog jaren blijft functioneren ook als de nieuwe woonwijk gerealiseerd is. Er moet bij de realisatie dan ook rekening gehouden worden de milieुरichtlijnen van een functionerend schakelstation. Mogelijk zal TenneT in de toekomst, als er grote onderhouds- en moderniseringsinvesteringen gedaan moeten worden, tot een ander besluit komen. In de gebiedsvisie wordt het schakelstation als een gegeven ingepast. Maar er wordt ook aangegeven dat het terrein in een volgende fase uitgewerkt kan worden met eventueel de functies groen, energie en wonen.

Datum 18 mei 2021

- Vervolgfase met andere partijen

De gebiedsvisie is gemaakt met de eigenaren van de beide locaties. De eigenaren zijn echter niet de ontwikkelaars van de gebieden. De kans bestaat dat de ontwikkelaars anders, met mogelijke minder ambitie, tegen de ontwikkeling van de deelgebieden aankijken en de verschillende onderdelen uit de visie ter discussie zullen stellen. We hebben in hoofdstuk 3 van de gebiedsvisie de ruimtelijke visie en het programma vastgelegd. Belangrijk is dat hier in het vervolg aan wordt vastgehouden. Overigens hebben de eigenaren van de Prof Feldmannweg inmiddels wel een mogelijke ontwikkelaar aangehaakt.

Financiën

De ambtelijke kosten welke worden gemaakt in de vervolgfase na vaststelling van de gebiedsvisie worden zoveel mogelijk op de initiatiefnemers verhaald. In eerste instantie via een samenwerkingsovereenkomst en in de fase daarna door middel van een anterieure overeenkomst. Er zullen in de toekomst echter ook investeringen gedaan moeten worden die (gedeeltelijke) voor rekening van de gemeente komen, denk daarbij aan recreatieve voorzieningen, wandelpad over de dijk (ook benoemd als meekoppelkans in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma), maar ook aanpassingen aan de IJsselcentraleweg (tussen de Hollewandsweg en de kruising met de Commissarislaan/ Prof Feldmannweg). Voor dit wegvak zijn in de huidige situatie zonder de nieuwe ontwikkelingen eigenlijk als aanpassingen nodig vanwege de verkeersveiligheid. Er zal ook onderzoek naar deze voorzieningen noodzakelijk zijn welke niet direct bij de initiatiefnemers onder te brengen is. In het vervolgproces worden deze onderzoekskosten en investeringen nader uitgewerkt en voorgelegd aan de raad.

Communicatie

Tijdens de totstandkoming van de gebiedsvisie zijn meerdere participatiemomenten met de omwonenden en andere belangstellenden geweest en hebben verschillende stakeholdergesprekken plaatsgevonden. Een overzicht van het volledige participatietraject is weergegeven in het participatiejournaal, welke als bijlage bij de gebiedsvisie is toegevoegd.

In de eerste participatie ronde in januari 2019 is heel open met de buurt gesproken over de mogelijke herontwikkeling. Er werd van gedachten gewisseld met omwonenden; hoe kijken zij aan tegen de herontwikkeling van het gebied, wat zijn kansen, aandachtspunten, ideeën. De opgehaalde inzichten zijn meegenomen bij het opstellen van de gebiedsvisie. In september en oktober 2020 is een tweede grote participatieronde gehouden. Deze bestond uit een vijftal webinars voor omwonenden en acht stakeholdergesprekken. Doel van deze bijeenkomsten was het delen van het raamwerk van de gebiedsvisie en het ophalen van reacties hierop en uiteraard het beantwoorden van de nodige vragen. Over het algemeen bestond er enthousiasme over de plannen. Zorgen en kritiekpunten van omwonenden betroffen met name de ontsluiting en verkeersdruk en de mogelijke effecten op de natuurwaarden in het gebied. Sommige omwonenden gaven aan het aantal woningen te fors te vinden. Zoals onder bovenstaand argument 1.8 is aangegeven, is de auto-ontsluiting van het gebied aangepast naar aanleiding van de participatie.

Vervolg

Na vaststelling van de gebiedsvisie kunnen de beide eigenaren in het gebied verder met het opstellen van een stedenbouwkundig ontwikkelplan voor hun gebied, welke ook weer aan de gemeenteraad ter vaststelling zal worden aangeboden. Daarna volgen een beeldkwaliteitplan, inrichtingsplan en een bestemmings/omgevingsplan.



Datum 18 mei 2021

Wij zijn als gemeente nu met beide partijen in gesprek om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst.

Openbaarheid

Visie en bijlage zijn openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom