



Beslisnota voor de raad

Datum 9 maart 2022

Openbaar

Onderwerp	Visie Nieuwe Veemarkt en Meeuwenlaan
Versienummer	1.0 (definitief)
Portefeuillehouder	Wethouder Anker
Informant	Michiel Scheper / Doesjka Majdandzic
Eenheid/Afdeling	ZWPP / Ruimtelijke planvorming
Telefoon	06-19180798 / 06-27189054
Email	m.scheper@zwolle.nl / d.majdandzic@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	De toekomstig te openen grondexploitatie

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt, inclusief participatiejournaal
2. Begroting (plan)kosten (geheim)
3. Intentieovereenkomst (geheim)
4. Gebiedsvisie Meeuwenlaan
5. Participatiejournaal gebiedsvisie Meeuwenlaan
6. Panorama Kamperpoort

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De gebiedsvisies Nieuwe Veemarkt en Meeuwenlaan vast te stellen.
2. Een budget beschikbaar te stellen van € 867.000 voor de verdere uitwerking van de visie en het uit te voeren onderzoeken en deze kosten te activeren. De kosten worden op termijn ingebracht in de te openen grondexploitatie.
3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 90.000 voor de ambtelijke voorbereidings- en begeleidingskosten voor de ontwikkeling van de Meeuwenlaan. De kosten te dekken vanuit de nog te ontvangen bijdragen uit privaatrechtelijke overeenkomsten in het kader van kostenverhaal.
4. Kennis te nemen van de voorgestelde wijze van afdoening van motie M6-4 (ruimte voor plannen inwoners), M6-5 (Elbertschool als kloppend hart van de Kamperpoort) en de toezeggingen 449 (huisvesting specifieke doelgroepen / experimenteren) en 450 (barrièrewerking Kamperlijn).

Datum 9 maart 2022

Inleiding

De toekomstige Nieuwe Veemarkt: een eigenzinnige wijk waar iedereen zich thuis voelt. Met de Meeuwenlaan in haar nabijheid krijgt zij daarbij een flinke stadsbuur(t). Met het vaststellen van de gebiedsvisies voor de Nieuwe Veemarkt en de Meeuwenlaan worden de ambities, kaders en uitgangspunten vastgesteld voor de verdere ontwikkeling van deze gebieden en vormen zij de stip op de horizon.

Hiermee wordt het kader vastgesteld voor de verdere planontwikkeling voor deze gebieden. De toekomstige Nieuwe Veemarkt, met daarin een breed aanbod van woningen en wijze van ontwikkeling. De bestaande Elbertschool die een prominente plek voor en door de buurt moet gaan worden. Waarin de ambitie is om een deel van de bestaande IJsselhallen te behouden voor de toekomst. Maar ook het gebied waar de mobiliteitsplekken en concepten voor de toekomst een plek gaan krijgen (mobiliteitshubs). Een nieuwe stadsbuurt met veel ruimte voor water en groen, voor mens en dier. Met uiteindelijk een gevarieerd woningbouw- en voorzieningenprogramma.

Nabij de Nieuwe Veemarkt ligt de Ontwikkelzone Meeuwenlaan. Ook in deze visie worden de ambities vastgelegd om op termijn een plek te creëren waar in de toekomst gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Deze nieuwe stadsbuurt past bij het karakter van de Kamperpoort en tegelijkertijd bij de verstedelijking van Zwolle: een flinke stadsbuurt: expressief én uitnodigend.

Tot slot wordt als onderdeel van de visie antwoord gegeven op een aantal aangenomen moties en toezeggingen.

Beoogd effect

- Invulling geven aan de groei en ontwikkeling van de stad. De visies voorzien in de ontwikkeling van ca. 1500 woningen en 20.000m² voorzieningen (maatschappelijk en commercieel). Hiermee wordt een stip op de horizon gezet en basis gelegd voor de verdere planvorming (ruimtelijk/programmatisch).

Argumenten

1.1 De visies passen binnen de kaders van de Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Mijn Zwolle van morgen 2030 is de koers uitgezet voor de ontwikkeling van het gebied tot een dynamische stadswijk. Deze gebiedsvisie vormt het richtinggevende kader voor de verdere uitwerking. In de gebiedsvisie leggen we een ruimtelijk raamwerk vast, dat bestaat uit het groen, water, de wegen en paden. De belangrijkste 'grote keuzes' voor de opzet van de nieuwe buurt zijn hiermee gemaakt. Als onderdeel van het ruimtelijk raamwerk zijn bouwblokken bepaald, waar het, hoofdzakelijk, woonprogramma ontwikkeld en gerealiseerd wordt.

1.2 De gebieden faciliteren de woonopgave en woonbehoefte in Zwolle

Een groot deel van de Zwolse woningbouwopgave gaat plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied (centrumgebied). De opgave om 1.000 woningen per jaar te bouwen moet voorzien in de grote behoefte aan woonruimte in de stad. Betaalbaarheid is daarbij een belangrijke opgave. De stad gaat verder verdichten en daarmee wordt een goede en aangename buitenruimte een belangrijke voorwaarde voor het maken van een prettige leefomgeving, waar mensen zich thuis voelen.

1.3 De ambities voor het programma passen bij de (toekomstige) stadsbuurten en omvatten een gedifferentieerd en toekomstbestendig woningbouwaanbod en bijbehorend programma

Het programma bestaat voor 70%-80% uit wonen en voor 30%-20% uit ander programma (werken en voorzieningen). Het overgrote deel van het woonprogramma zal bestaan uit appartementen, maar er is ook voldoende ruimte voor grondgebonden wonen. Hiermee is het mogelijk om veel verschillende

Datum 9 maart 2022

woningtypen te ontwikkelen (beneden/bovenwoningen, coöperatie, zelfbouw, samenwoonvormen enz.). In de visies is aangesloten bij het stadsbrede beleid om het woonprogramma te ontwikkelen naar de 30/40/30 afspraken, waarbinnen 40% in de betaalbare categorie valt (inclusief 20% sociale huur). Tegelijkertijd is er ruimte om te experimenteren en wordt rekening gehouden met vormen van collectief wonen (bijvoorbeeld CPO of coöperaties).

Ook is er ruimte voor het toevoegen van zorgprogramma, hiervoor moet het definitieve programma nog worden bepaald. Deze nog te maken keuzes worden in samenhang met het bestaande aanbod in de Kamperpoort, maar ook met zorg- en marktpartijen (bijvoorbeeld WWZ 038) onderzocht.

Onderdeel van de Kamperpoortse stedelijkheid is ook het mengen van functies; er is van oudsher gewerkt in deze wijk, eerst in fabrieken en later in de stallen, de markt en de cafés van de Veemarkt, de kantoorgebouwen en werkplaatsen. De beide gebieden voorzien daarbij is economisch (werken), cultureel (creatief), zorg, sociaal-maatschappelijk programma. Specifiek voor de Nieuwe Veemarkt is er ruimte voor het ontwikkelen en realiseren van een basisschool.

1.4 De gebieden worden fijne en volwaardige leefomgevingen als onderdeel van een dynamische stadswijk passend bij de (bestaande) Kamperpoort

In het bestaande Kamperpoort is weinig groen aanwezig. Het toevoegen van groen, met een functie voor spelen en bewegen, klimaatadaptatie en biodiversiteit, is daarom een belangrijke opgave. In de visies en het ruimtelijk raamwerk is de basis gelegd voor een groene en gezonde leefomgeving, waarin er ruimte is voor bewegen en verblijven in het groen. Om dit groen ook goed bereikbaar te maken voor bestaand Kamperpoort wordt aansluiting gezocht op bestaande routes. Ook is het belangrijk om in te spelen op de typische Kamperpoortse stedelijkheid van de lappendeken: klein naast groot, oud naast nieuw. Ook het maken van ontmoetingsplekken is belangrijk voor de sociale samenhang in de wijk.

Wonen in de Nieuwe Veemarkt betekent wonen op een plek met verhalen. De voormalige historische entree van de stad en een plek waar de hele regio samen kwam voor ontmoeting en handel op de veemarkt, transformeert naar een karakteristieke stadsbuurt met compacte bouwblokken aan het water en in het groen. Een iconische en historische plek, herkenbaar aan de oude Veehal en de ondernemende en eigenzinnige geest die hier nooit weg is geweest.

1.5 De gebiedsvisies vormen de basis voor verdere planvorming

De gebiedsvisie kent een raamwerk van openbare ruimten die flexibel en aanpasbaar zijn. Op deze manier kunnen we in de verdere uitwerking reageren op nieuwe inzichten en ontwikkelingen en op de uitkomsten van gesprekken met andere eigenaren, belanghebbenden en partners in deze ontwikkeling. Naast de ruimtelijke uitwerking, wordt het woon- en voorzieningen/commercieel programma nader uitgewerkt, moet verder worden bepaald. Daarbij wordt ook de relatie gelegd tussen de ruimtelijke en programmatische wisselwerking. Dit omvat ook de ontwikkelstrategie/verdere verkenning voor de twee belangrijke hotspots de Elbertschool en de Bogenhal.

2.1 Voor de verdere planvorming (ruimtelijk ontwikkelingsplan) worden kosten gemaakt

Voor de verdere planvorming in de volgende fase is een voorbereidingskrediet nodig. Zie ook de paragraaf financiën en de vertrouwelijke bijlage. Het betreft hier geraamde kosten voor de ambtelijke inzet, een bijdrage voor het uitvoeren van de pilot i.s.m. het Atelier Rijksbouwmeester, onderzoekskosten, externe kosten, out-of-pocket kosten en een post onvoorzien.

Datum 9 maart 2022

3.1 De planvorming voor de Meeuwenlaan is een privaat initiatief

De herontwikkeling van de Ontwikkelzone Meeuwenlaan is een privaat initiatief. De visie Meeuwenlaan is in afstemming en samenwerking met de gemeente tot stand gekomen. De verdere uitwerking van de visie wordt met dezelfde partijen/eigenaren gedaan na besluitvorming over de visie.

3.2 Er zijn afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente

Op basis van de routekaart 'Zwolse methode van gebiedsontwikkeling' wordt als volgende stap een ruimtelijke ontwikkelingsplan opgesteld. Als basis voor de verdere samenwerking zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst (bijlage 6) over o.a. samenwerking, rolverdeling en de kosten.

Risico's

1) Ambitieniveau gebiedsvisie kan niet worden gerealiseerd

De visie omvat een aantal ambities die mede afhankelijk zijn van samenwerking en/of andere partijen en initiatiefnemers, zoals bijvoorbeeld de ambitie om de bestaande supermarkt op een andere locatie in de Nieuwe Veemarkt te faciliteren. Deze ambities worden in de verdere planvorming verder onderzocht op haalbaarheid en uitwerking. Het risico bestaat dat niet haalbaar blijkt. In het ruimtelijk ontwikkelingsplan en de nog op te stellen grondexploitatie worden de resultaten hiervan gepresenteerd of verwerkt, e.e.a. als bijstelling van de gebiedsvisie.

2) De IJsselhallen-locatie is een bestaand (stedelijk) gebied

De ontwikkeling van de toekomstige Nieuwe Veemarkt betreft een bestaand stedelijk gebied, met o.a. de huidige IJsselhallen. Dit brengt risico's met zich mee omdat nog niet alles is onderzocht. Hiervoor wordt in de verdere planvorming nader onderzoek gedaan naar bijvoorbeeld de bodemgesteldheid, milieuplanologische (rand)voorwaarden en de bouwkundige staat van de Bogenhal en de Elbertschool.

3) Het ontwikkelgebied kent verschillende eigenaren

Het gebied van / de zone rondom de bestaande Veemarkt-wand kent veel verschillende eigenaren. Om een toekomstbestendige en een integrale ontwikkeling mogelijk te realiseren is ook medewerking van hen nodig. De gebiedsvisie geeft hiervoor het perspectief om ook deze locaties te ontwikkelen. In de verdere uitwerking wordt ook verder gesproken / onderzocht op welke wijze en welke kansen er vanuit het particuliere eigendom zijn voor herontwikkeling.

Financiën

- De visie is opgesteld binnen de financiële kaders van het voorbereidingskrediet zoals dat beschikbaar is gesteld in oktober 2020.
- Als onderdeel van de besluitvorming wordt een nieuw voorbereidingskrediet aangevraagd voor de volgende fase van de planvorming voor de ontwikkeling Meeuwenlaan en Nieuwe Veemarkt. De voorbereidingskosten voor de Nieuwe Veemarkt kunnen worden gedekt vanuit de nog te openen grondexploitatie. In de vertrouwelijke bijlage is een begroting opgenomen.
- De Meeuwenlaan wordt ontwikkeld door private partijen. Het krediet is voor ambtelijke kosten voor begeleiding en toetsing van de door de ontwikkelende partijen op te stellen producten (ruimtelijke ontwikkelingsplan) In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de samenwerking en zijn de kosten verzekerd.
- Als onderdeel van de verdere planuitwerking voor de Nieuwe Veemarkt wordt een deel van de kosten al in de komende fase gemaakt. Er is een kans om deel te nemen aan een pilot met het Atelier Rijksbouwmeester. Hierin wordt een binnenstedelijke herontwikkeling met een hoog ambitieniveau om toekomstbestendig en duurzaam (natuurinclusief en biobased) te ontwikkelen

Datum 9 maart 2022

voorzien. Middels een prijsvraag worden (markt) partijen hiervoor uitgenodigd om al een deel van de plannen te ontwikkelen. Dit kent een langere doorlooptijd qua voorbereiding en selectie, maar ook een deadline gezien het Rijksprogramma waarvan dit onderdeel uitmaakt. Om die reden wordt deze planvorming al gestart en vindt die niet plaats na de vaststelling van de grondexploitatie. Normaliter vindt na vaststelling van de grondexploitatie de ontwikkel- en uitgiftestrategie plaats. Het betreft een bijdrage in de totale kosten voor deze pilot.

Communicatie

- Als onderdeel van de visievorming heeft een intensief participatie- en communicatieproces plaatsgevonden. Mede met die opbrengsten is de visie tot stand gekomen. In de visies is een uitgebreid verslag van dit proces opgenomen.
- Met de ervaringen uit het afgelopen jaar wordt ook in de komende periode de nodige participatie en informatievoorziening georganiseerd. Online en live via bijeenkomsten, (projecten)sites, met de Vrienden van de Veemarkt en nieuwsbrieven/mailings. Wanneer er specifieke vraagstukken zijn, wordt dit met betrokken en benodigde stakeholders gedaan.

Vervolg

- De voorgestelde besluitvorming is in lijn met reeds vastgestelde uitgangspunten. Het huidige college stelt hierbij een nadere uitwerking voor. De nieuw samengestelde gemeenteraad wordt daarmee in de gelegenheid gesteld om hierover een besluit te kunnen nemen. Agendacommissie, presidium en gemeenteraad bepalen uiteraard de wijze van behandeling.
- Na de vaststelling van de visies breekt de volgende fase voor deze gebiedsontwikkelingen aan. In samenhang met elkaar worden o.a. de ruimtelijke ontwikkelingsplannen opgesteld. Een andere belangrijke vervolgpoging zijn de programmatische keuzes (zowel qua wonen als niet-wonen) die specifiekere moeten worden gemaakt, o.a. in samenwerking met de woningbouwcorporaties. Deze plannen worden t.z.t. ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.
- Naast de bovenstaande uitwerking worden in deze fase veel onderzoeken uitgevoerd (bijvoorbeeld bodem, verkeer, groen- en ecologisch onderzoek, aerius, asbest water en energie). In het bijzonder de (bouwkundige) onderzoeken voor de Bogenhal (bestaande IJsselhallen) en de Elbertschool.
- Gedurende deze onderzoeken wordt gestart met placemaking voor de Elbertschool, o.a. in afstemming met de zittende huurders en de wijk Kamperpoort moet perspectief worden gecreëerd voor een toekomstige invulling van deze locatie. De scenario's hiervoor staan beschreven in de visie Nieuwe Veemarkt.
- Ook wordt na besluitvorming verder gewerkt aan de pilot Biobased Bouwen, i.s.m. het Atelier Rijksbouwmeester.
- Parallel en in samenhang met bovenstaande ontwikkeling en vervolg wordt de grondexploitatie opgesteld.
- De vervolg besluitvorming over het ruimtelijk ontwikkelingsplan en de grondexploitatie Nieuwe Veemarkt wordt voorzien in kwartaal 1 van 2023. Indien mogelijk gelijktijdig met het ruimtelijk ontwikkelingsplan voor de Meeuwenlaan.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar, op bijlage 2 en 3 is geheimhouding opgelegd in verband met het financiële belang van de gemeente.

Datum 9 maart 2022

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer