Bouwsteen Stadsscan

Historie Hoe heeft het thema zich in de openbare ruimte ontwikkeld tot wat het nu is? Welke ontwikkelingen/veranderingen hebben zich voorgedaan na vaststelling van de omgevingsvisie in 2021?	Aangenomen Motie: Stadsscan, een kans die niet moet blijven liggen. De motie roept het college op te onderzoeken wat de potentie is in bestaande woonwijken voor kwalitatieve verdichting met woningbouw. Zie bijgevoegde motie.
Opgave(n) En tot welke nieuwe opgave leiden deze ontwikkelingen/veranderingen t.o.v. het huidige beleid?	De stadsscan leidt niet tot een extra opgave, maar geeft de potentie voor kwalitatief verdichten met woningen in bestaande Zwolse woonwijken. Het resultaat is dat tussen de 0 en 2000 woningen toegevoegd kunnen worden in deze wijken, passend binnen de huidige kaders van de Omgevingsvisie. Dat wil zeggen: - Passend binnen de stedelijke hoofdgroenstructuur; - Passend binnen het groen/blauwe raamwerk (klimaatadaptatie) - Passend binnen de in de Omgevingsvisie opgenomen hoogbouwvisie. De stadsscan heeft ook in beeld gebracht wat de potentie is om kwalitatief te verdichten in bestaande Zwolse wijken wanneer in mindere mater rekening gehouden hoeft te worden met de bestaande ruimtelijke beleidskaders. Dat geeft een potentie van circa 3000 extra woningen bovenop de al genoemde 2000. De uitkomst van de stadsscan leidt niet direct tot nieuwe opgaven. Het benutten van de potentie is afhankelijk van de bouwsteen wonen, die inzicht geeft in de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte van Zwolle en de keuzes die op basis hiervan gemaakt gaan worden. Wel biedt het toevoegen van woningen in Zwolse wijken kansen om hier de vitaliteit en leefbaarheid te versterken. Dit sluit aan bij de ambitie uit de huidige Omgevingsvisie om te komen tot vitale, gezonde, solidaire en duurzame stadsdelen. De stadsscan beschrijft spelregels binnen welke randvoorwaarden kwalitatief verdichten met woningbouw in bestaande Zwolse wijken vorm kan krijgen. Die spelregels richten zich op: Versterken en benutten groenblauwe kwaliteiten; Verdichten als vliegwiel voor de mobiliteitstransitie; Verdichten as strategie voor woningdifferentiatie op wijkniveau; Verdichting als impuls voor sterke en leefbare wijken. Vooral bij de laatste spelregel is een goede koppeling te maken met opgaves in het sociaal domein. Ook past hier het principe

	uit de Regionale verstedelijkingsstrategie ‘nieuw helpt bestaand’.
Achtergrond Uit welke onderzoeken/documenten blijkt wat de ontwikkelingen/veranderingen en opgaven voor Zwolle zijn? (Graag URL’s toevoegen / bestanden delen)	Aanleiding voor de motie was een onderzoek van KAW architecten: ‘Ruimte zat in de stad’. KAW_RUIMTE_ZAT20200623.pdf
Ruimtelijke impact (de belangrijkste input voor de scenariostudie) Wat is de ruimtelijke impact van de ontwikkelingen/veranderingen en opgaven voor Zwolle?	In de bestaande Zwolse woonwijken is ruimte om kwalitatief te verdichten met woningbouw. Dat kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door optoppen, het splitsen van woningen of het transformeren van locaties in de wijken naar woningbouw. De stadsscan benoemt 12 methodes voor kwalitatief verdichten. (Ruimtelijke) Aspecten die bij kwalitatief verdichten een rol spelen zijn: Kansen voor versterken van draagvlak voor voorzieningen in de wijk'; Kansen voor versterken van de buitenruimte meer gericht op bewegen en ontmoeten, voorkom vereenzaming; Ga bij verdichten in bestaande wijken uit van de STOMP-methodiek. Bouw verder aan de ‘15-minuten stad’, waarbij voorzieningen binnen 15 minuten te voet of per fiets bereikbaar zijn; Kansen voor versterken van de groen/blauwe structuur in de bestaande wijken. Kansen voor een meer gedifferentieerd woningaanbod in de wijken Kansen voor het tegengaan van sociaal onveilige plekken in bestaande woonwijken. Zie ook de in de stadsscan benoemde ‘Spelregels’ als randvoorwaarde bij kwalitatief verdichten in bestaande Zwolse woonwijken.
1. Kwantitatief Wat en hoeveel? Maak hierbij ook onderscheid in verschillende typen/thema’ (zie ook punten 2 en 3).	De stadsscan beschrijft twee kansrijksheidsniveau voor kwalitatief verdichten in Zwolse wijken en benoemd daarbij kwantitatief het potentieel aantal woningen per woonmilieu. De woonmilieus zijn ‘stedelijk’, ‘groenstedelijk’ en ‘buitenwijken’. Kansrijkheidsniveau A: hierbij gaat het om ingrepen die (grotendeels) passend zijn binnen de bestaande ruimtelijke kaders en waarvan het vastgoed relatief gedateerd is (van voor 1975). Dit vastgoed loopt tegen het einde van de levensduur aan en zal dus binnen niet al te lange tijd moeten worden aangepakt. Binnen kansrijkheidsniveau A is er een totaal verdichtingspotentieel van circa 2000 woningen gevonden. Stedelijk: maximaal circa 800 woningen; Groenstedelijk: maximaal circa 900 woningen; Buitenwijken: maximaal 150-200 woningen; kansrijkheidsniveau B: dit niveau bevat de ingrepen die niet of minder goed binnen de bestaande ruimtelijke kaders vallen (en dus aanleiding geven voor het maken van nieuwe ruimtelijke keuzes) danwel de ingrepen die gaan over relatief jong vastgoed

	(van na 1975). Locaties die zich binnen de hoofdgroenstructuur bevinden zijn ook meegenomen binnen kansrijkheidsniveau B. Binnen kansrijksheidsniveau B is er een totaal verdichtingspotentieel van circa 5000 woningen gevonden (inclusief kansrijkheidsniveau A) Stedelijk: maximaal circa 1800 woningen; Groenstedelijk: maximaal circa 2000 woningen; Buitenwijken: maximaal circa 1200 woningen;
2. Kwalitatief Is er onderscheid te maken tussen verschillende onderdelen/typen/thema's?	Hiervoor is kwantitatief, per woonmilieu inzichtelijk gemaakt wat het potentieel is om kwalitatief te verdichten in bestaande Zwolse woonwijken. Binnen die aantallen is een onderverdeling te maken in het potentieel per verdichtingsvorm. Dat geeft vooral de kwalitatieve potentie weer. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het potentieel zich uit in gestapeld bouwen. Potentie voor het grondgebonden wonen is er alleen in de 'buitenwijken' en in de vorm van erfdelen. Binnen kansrijksheidsniveau A liggen er vooral kansen bij de verdichtingsmogelijkheden 'Optoppen, aanplakken, uitplinten', 'functies stapelen' en 'parkeren stapelen'. Bij kansrijksheidsniveau B ontstaat er extra potentieel bij de verdichtingsmogelijkheden 'splitsen', 'functies verplaatsen' en 'bouwen in het groen'. Ook biedt het functies stapelen hier fors meer kansen. Bij functies verplaatsen en bouwen in het groen ontstaan ook meer kansen voor grondgebonden/suburbane woningen.
3. Ruimtelijke consequenties - Welke ruimte vragen de kwantitatieve en kwalitatieve uitkomsten? Met andere woorden: wat is het ruimtebeslag (m2/ha) om de opgave uit te voeren na 2030? - En wat is de ruimtelijke consequentie bovenop dat wat in de huidige omgevingsvisie staat aangegeven (wat is er extra nodig)? - Is er een prioritering te maken (bijv. in de kwalitatieve vraag: gaan we voor bedrijventerreinen of kantoren)?	De stadsscan biedt het potentieel van kwalitatief verdichten in bestaande Zwolse wijken. Dit is extra potentieel ten opzichte van de in de huidige Omgevingsvisie vastgestelde ontwikkellocaties voor wonen. Er is een prioritering mogelijk, waarbij een aantal aspecten een rol spelen: Kiezen voor een bepaald gebied waar meerdere opgaven bij elkaar komen en woningbouw een vliegwiel kan zijn voor het aanpakken van meerdere opgaven; Mate van actief grondbeleid van de gemeente; Zorgen voor adequaat beleid op het gebied van woningsplitsing en erfdelen.
4. Randvoorwaarden - Wat is randvoorwaardelijk vanuit	Zie onderdeel 'opgave(n)'. Hier staan spelregels benoemd voor kwalitatief verdichten in bestaande Zwolse woonwijken.

andere thema's nodig om jouw thema/ontwikkeling mogelijk te maken (mobiliteit, energie, voorzieningen, etc.) - Is er een prioritering te maken?	
5. Risico's Welke inhoudelijke risico's worden voorzien om de opgave te realiseren (denk aan grondeigendom, gelden wet- en regelgeving, bodemgesteldheid, andere ruimteclaims etc.)?	De gemeente is lang niet altijd grondeigenaar; Samenwerking met de Zwolse woningbouwcorporaties is van belang; Cherry picking lijkt op de loer te liggen. Her en der door de stad ontstaan woningbouw initiatieven, zonder dat er ruimtelijke samenhang ontstaat. Te grote druk op gebieden als gevolg van het teveel toevoegen van woningen in bestaande Zwolse wijken. Druk op: Parkeervoorzieningen; Maatschappelijke voorzieningen; Groen en buitenruimte; Sociale structuren van samenleven (meer mensen in dezelfde ruimte);
Sociaal domein Wat is de impact van ontwikkelingen/veranderingen/opgaven binnen dit thema op het sociaal domein?	De stadsscan gaat over kwalitatief verdichten in bestaande wijken. Ook in wijken waar sprake is van sociale opgaven. Bijvoorbeeld als het gaat om leefbaarheid en gezondheid. Woningen toevoegen in die wijken kan een vliegwiel zijn voor het aanpakken van opgaven in het sociaal domein.

Overige opmerkingen, ideeën etc. Kun je iets niet kwijt onder bovenstaande? Daar is hier plek voor.	