

Overdracht College-Raad

Datum 2 februari 2017

onderwerp	Stadshagen ontwikkelingen
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Helmich, Marjolijn
afdeling	Projectontwikkeling

Voorgesteld besluit raad

kennis te nemen van:

1. De stand van zaken van de ontwikkeling van Stadshagen.
2. Het proces van planvorming van Breezicht.

Informatienota voor de raad

Datum 24 januari 2017

Onderwerp	Stadshagen
Versienummer	V1.

Portefeuillehouder Wethouder R. de Heer

Informant Marjolijn Helmich
Afdeling Projectontwikkeling
Telefoon 06 5478 2609
Email M.Helmich@zwolle.nl
Bijlagen 1

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De stand van zaken van de ontwikkeling van Stadshagen.
2. Het proces van planvorming van Breezicht.

Datum 24 januari 2017

Inleiding

Afgesproken is uw Raad jaarlijks te informeren over de stand van zaken in het project Stadshagen.

Het gaat goed met Stadshagen! Met het aantrekken van de woningmarkt wordt ook Stadshagen weer in volle vaart verder ontwikkeld. Met onze partners hebben we afspraken gemaakt over het versneld afbouwen van de gatenkaas door het verhogen van de geraamde jaarproductie van 180 naar 300 woningen. Door deze versnelling kunnen we eerder dan gepland de overstap maken naar Breezicht. Voor dit gebied pakken we de planvorming met onze partners voorvarend op. Met deze informatienota informeren wij u hierover.

Stand van zaken Stadshagen

Woningbouw

Met de vaststelling in 2013 van de Ontwikkelstrategie Stadshagen is besloten de ontwikkeling van Stadshagen te splitsen in een prioritair en niet prioritair gebied. Als gevolg van de economische crisis verliep de ontwikkeling van het prioritaire deel, in het bijzonder van Breecamp Oost, Werkeren en Frankhuis, langzaam en moeizaam. Met het aantrekken van de woningmarkt wordt het afbouwen van deze wijken met voorrang opgepakt omdat deze wijken er inmiddels uitzien als een “gatenkaas” van bouwblokken, bouwterreinen en braakliggende terreinen. Aangezien er de afgelopen jaren vooral is gebouwd in het goedkope segment en de onderkant van het middendure segment worden deze wijken afgebouwd met woningen in het middendure en dure segment zodat evenwichtige wijken ontstaan met woningen in alle prijssegmenten, met huur en koop voor verschillende doelgroepen. Omdat de druk om sociale woningbouw te realiseren onverminderd groot is, is het bouwtempo voor 2017 verhoogd zodat de overstap naar Breezicht, ook onderdeel van het prioritaire gebied, eerder dan gepland kan worden gemaakt. De situatie op de vastgoedmarkt is aan het verbeteren en maakt deze versnelling ook mogelijk.

In 2016 zijn 116 kavels ten behoeve van woningbouw verkocht. Doelstelling was echter 180 kavels, maar door de nasleep van de crisis bleek dit niet haalbaar en is de verkoop van een deel van de kavels doorgeschoven naar 2017. Voor 2017 zijn principe-afspraken gemaakt voor de afname van 384 kavels (deel doorgeschoven productie 2016, 300 conform eigen programmering en deel optimalisatie). Met alle partners is hier overeenstemming over en voor de helft van dit programma zijn afspraken inmiddels in reserveringsovereenkomsten vastgelegd. Voor 2018 resteren dan nog circa 100 woningen in de wijken Frankhuis, Werkeren en Breecamp Oost. Rekening houdend met een bouwperiode en de inrichting van het openbaar gebied (woonrijp maken) verwachten we dat deze gebieden vanaf 2020 gereed zijn.

Om de woningbouwproductie te continueren wordt in 2018 de overstap gemaakt naar een nieuw te ontwikkelen wijk in Stadshagen, namelijk Breezicht. We zijn gestart met de planvorming voor de ontwikkeling van het zuidelijk gedeelte van Breezicht. Dit gebied behoort ook tot het prioritaire gedeelte van Stadshagen.

Bewonersavonden

Jaarlijks worden de bewoners in de bouwgebieden uitgenodigd voor bewonersavonden. Bewoners worden betrokken bij en geïnformeerd over de lopende ontwikkelingen in de buurt. De bewonersavonden in Frankhuis en Werkeren hebben in november 2016 plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomsten was de opkomst hoog. De bewoners zijn erg betrokken bij de ontwikkelingen in hun buurt. De gemeente streeft ernaar zoveel mogelijk samen op te trekken met bewoners. Bijvoorbeeld

Datum 24 januari 2017

voor de inrichting van speelvoorzieningen. De bewonersvond voor Breecamp Oost staat gepland voor maart 2017. Ook vindt de komende periode een eerste avond plaats voor de omwonenden van Breezicht om hen te informeren over en te betrekken bij de toekomstige ontwikkelingen.

Voorzieningen

Als gevolg van de economische crisis is ook de ontwikkeling van voorzieningen gestagneerd.

Desondanks zijn er in 2016 mooie resultaten bereikt:

- sportschool Profit Gym is ontwikkeld aan de Belvédèrelaan.
- in augustus 2016 is het strandhuis Milligers geopend. Hier hebben wij in september 2016 de fietstocht met een delegatie van uw Raad beëindigd om het resultaat te aanschouwen.
- in oktober 2016 is gestart met de bouw van Park de Stadshoeve. Naar verwachting opent dit park haar deuren rond de zomer van 2017. Gesprekken zijn gaande met de dierenkliniek Stadshagen en de groene kinderopvang 't Werkel om ook in 2017 nabij de locatie van Park de Stadshoeve nieuwbouw te realiseren.
- ook is gestart met de planvorming van de school Het Saffier in de Tippe-zuid. De realisatie hiervan vindt naar verwachting plaats in 2018 en is gekoppeld aan de realisatie van de ondertunneling bij de Belvédèrelaan. Binnenkort wordt een voorstel voor het Programma van Eisen en de grondexploitatie aan uw Raad ter besluitvorming voorgelegd.

In 2017 willen we met de planvorming van de uitbreiding van het winkelcentrum Stadshagen starten.

Openbare ruimte

De kademuur in Frankhuis is in 2016 opgeleverd. Deze waterkering is het resultaat van inspanningen vanuit het programma IJssel-Vechtdelta, waarin gemeenten, het waterschap en de provincie samenwerken. Met het realiseren van de kademuur is een veilige waterkerende hoogte bereikt.

In Breecamp Oost investeren we extra in de kwaliteit van de openbare ruimte. In het deel van Breecamp Oost grenzend aan de Stadshagenallee is een klein deel van het woningbouwprogramma geschrapt om een extra park aan te leggen. Rondom dit park verkopen we kavels rechtstreeks aan particulieren ten behoeve van eigen bouw. Dit is een succes. De kavels vinden gretig aftrek waarbij opvalt dat veel potentiële kopers afkomstig zijn uit de wijk zelf. De geschrapte woningen worden elders in Stadshagen gerealiseerd.

Vooruitlopend op de ontwikkeling van Breezicht hebben we de Laan der Molens aangelegd. Deze tweede ontsluiting van Breecamp Oost door Breezicht sluit aan op de rotonde die nu al in de Milligerlaan ligt. Het besluit tot versnelde aanleg is genomen na overleg van de gemeente met bewoners van Breecamp Oost en de directeuren van de brede school in dit gebied. Onder meer de groei van de nieuwe brede school (De Boxem en de Paperclip) leidt naar verwachting tot meer autoverkeer, waardoor een extra ontsluiting van de buurt nodig is.

Werk in uitvoering

In 2017 gaan/zijn veel projecten in uitvoering, waardoor er veel (zwaar) bouwverkeer in en rond Stadshagen zal zijn, zoals:

- aanleg station Stadshagen en spoortunnel;
- zogenaamde BDU projecten: herprofilering Oude Wetering, aanpassen kruispunt Frankhuizerallee/Belvédèrelaan en aansluiting Belvédèrelaan/duiker entree winkelcentrum;
- woningbouwprojecten in Frankhuis, Werkeren en Breecamp Oost en de bouw van de Stadshoeve;

Datum 24 januari 2017

– regulier beheer en onderhoud.

Dit heeft grote impact op de wijk en alles is er op gericht de overlast tot een minimum te beperken door middel van interne afstemming en coördinatie, goede afspraken met aannemers, handhaving van deze afspraken en het aanstellen van één contactpersoon voor bewoners en andere belanghebbenden.

Planvorming Breezicht

Het woningbouwprogramma voor Breezicht bedraagt 1.100 woningen, verdeeld over circa 625 in Breezicht Zuid (prioritair) en circa 475 in Breezicht Noord (niet prioritair).

Onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming is met de partners met een bouwclaim in Breezicht (Bouwinvest, AM, woningstichting SWZ, deltaWonen en Openbaar Belang) gestart met de planvorming van het zuidelijk gedeelte van Breezicht. Gezamenlijk werken we aan een visie. De opgave voor Breezicht Zuid is om in een aantrekkelijke woningmarkt het gebied versneld tot ontwikkeling te brengen met de claimhouders en binnen de contractuele afspraken, met een update van ambities en beleidsuitgangspunten en binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke grondexploitatie. De ambities voor Breezicht hebben betrekking op:

1. Een klimaatbestendige en waterrobuuste ontwikkeling;
2. Een duurzame ontwikkeling;
3. Het woningbouwprogramma.

Het doel is een klimaatbestendige, duurzame en aantrekkelijke woonwijk te realiseren met circa 625 woningen voor verschillende doelgroepen, inclusief voorzieningen. Kwaliteit in/rond de woningen en de woonomgeving als basis voor comfortabel wonen, nu en in de toekomst.

Water

Het klimaat is aan het veranderen. Hoewel nog omgeven met onzekerheden over de snelheid en omvang, is de verwachting dat deze verandering in de komende decennia versterkt doorzet. Ook Zwolle heeft en krijgt steeds meer te maken met de gevolgen van klimaatverandering: hevige en langdurige neerslag en langere perioden van droogte en hitte. Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten we de stad adaptief inrichten en beter bestand maken tegen weerextremen. Voor Breezicht is de ambitie een klimaatbestendige wijk te realiseren. De woningen, voorzieningen en openbare ruimte zijn waterrobuust en klimaatbestendig, waarbij extreem weer - hevige neerslag, droogte of hitte - niet leidt tot grote overlast en schade.

Met de claimhouders en het Waterschap werken we deze ambitie uit. Breezicht wordt waterrobuust ontwikkeld (de vitale functies blijven ook tijdens extreme neerslagperioden functioneren). Door een concept van verhoogde buurtschappen in een groenblauw landschap ontstaat bergingscapaciteit voor regenwater, wat tegelijkertijd kansen biedt voor wandelen, spelaanleidingen en ecologie.

Energie

Duurzaamheid is een breed thema. Duurzaamheid gaat om het gebied en haar gebruikers. De ontwikkeling van Breezicht draagt bij aan een waardevolle omgeving (planet), een bloeiende (lokale) economie (profit) en een sterke sociale infrastructuur (people). Gedurende het ontwikkelproces gaan we dit uitwerken.

Datum 24 januari 2017

Partijen willen met Breezicht koploper zijn met betrekking tot duurzaamheid en daarom ook al de volgende energiesprong maken naar volledig energieneutraal. De duurzaamheidsambitie van Breezicht wordt als volgt geformuleerd:

1. De wijk wordt energieneutraal: er wordt evenveel energie duurzaam opgewekt als gebruikt.
2. In Breezicht wordt, conform het raadsbesluit uit 2010, geen gasinfrastructuur aangelegd.

Woningbouw

De verwachting is dat Zwolle de komende jaren flink groeit. Er ligt een forse woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. Om te voorzien in de behoefte is een goede mix aan woonmilieus in Zwolle essentieel. Het woningbouwprogramma bevat daarom een mix aan locaties: 50% binnenstedelijk en 50% in de uitbreiding Stadshagen en een aantal kleinere locaties.

Breezicht is een groen en suburbaan woonmilieu binnen de stedelijke woningbouwopgave. De woningbouwdifferentiatie volgens de Ontwikkelstrategie Stadshagen voorziet in 30% goedkoop, 50% middenduur en 20% duur. Vertaald naar Breezicht Zuid met 625 woningen is het programma op hoofdlijnen:

- 30% goedkoop
 - 20% sociale huur 125 woningen
 - 10% goedkope koop (tot € 180.000 v.o.n.) 63 woningen
- 50% middenduur (€180.000 tot €270.000 v.o.n. en markt huurwoningen) 312 woningen
- 20% duur (vanaf € 270.000 v.o.n.) 125 woningen

Voor Breezicht is de woningbouwambitie:

1. Sturen met het woningaanbod op doorstroming.
2. In het goedkope segment 2/3 sociale huur en 1/3 koopwoningen.
3. Extra aandacht voor het huursegment direct aansluitend op de sociale huursector.
4. Wensen van de bewoner centraal, te denken aan:
 - Levensloopbestendige woningen
 - WMO-woningen
 - Particulier opdrachtgeverschap
 - Collectief particulier opdrachtgeverschap
 - Flexibiliteit in gebruik
 - Ruimte voor nieuwe vormen van wonen

Planning ontwikkeling Breezicht

Planning start bouw is tweede helft 2018. Dit is een ambitieuze planning, maar alles is erop gericht om deze planning te halen. Medio 2017 leggen wij het Stedenbouwkundig Plan met grondexploitatie aan uw Raad ter besluitvorming voor.

Beheer

In het planproces wordt het toekomstige beheer betrokken. De wijze en mate van beheer worden onderzocht in relatie tot klimaatbestendigheid, ecologie en kosten en worden uitgewerkt in een beheerparagraaf bij het stedenbouwkundig plan. Uitgangspunt voor het grondgebruik en beheer van de buurtschappen zelf is dat deze aansluit op de standaardpercentages en beheer kosten van de overige woongebieden in Stadshagen. Voor de hoofdstructuur van groen en water wordt in overleg met het Waterschap het beheer geregeld en dienen afspraken over kosten te worden gemaakt.

Datum 24 januari 2017

Financiën

Voor de ontwikkeling van Stadshagen, het prioritaire deel, bestaat één grondexploitatie. Voor de opbrengsten wordt uitgegaan van 180 woningen per jaar gedurende de periode 2013/2017 en 225 woningen per jaar voor 2018/2023. In 2016 bedroeg de daadwerkelijke kavelverkoop 116 stuks. Ondanks dat dit aantal lager is als de geraamde 180 woningen zijn wel de totale geraamde opbrengsten voor 2016 behaald en is er geen financieel nadeel. Het resterende programma inclusief opbrengsten schuift door naar 2017. Met het opvoeren van de woningbouwproductie voor 2017 worden grondopbrengsten eerder verkregen. Dit levert een voordeel op van circa € 1,5 miljoen. Dit voordeel is verwerkt in de tussentijdse MPV 2016.

Financiën Breezicht

Uitgangspunt is dat het financieel resultaat van Breezicht Zuid minimaal sluitend is. Uit de eerste globale doorrekening van de conceptvisie Breezicht Zuid blijkt dat dit mogelijk is. Echter, in deze berekening is nog geen rekening gehouden met de geformuleerde ambities. Bij verdere uitwerking kan het zo zijn dat deze kostenposten voor met name klimaatbestendig, waterrobuust en duurzaam bouwen wijzigen. Ook is nog een aantal optimalisaties denkbaar en kunnen besparingen op onderdelen ingezet worden om andere maatregelen te financieren.

Risico's

Onder verwijzing naar de Voortgangsrapportage met peildatum 1 juli 2016 zijn de drie grootste risico's:

1. Scholtensteeg (financieel/economisch risico)

Door de stagnerende markt worden de woon-werkkavels in de Scholtensteeg niet verkocht.

Om het risico te beheersen is een heroriëntatie noodzakelijk, met name op de bedrijvencomponent.

Gedacht wordt aan het loslaten van het uitgangspunt combinatie wonen – werken zodat er woningbouw kan plaatsvinden. Het bedrijvengedeelte zal dan afgeboekt dienen te worden. Een nieuwe visie met financiële onderbouwing en inzicht in de financiële consequenties van het afboeken dienen te worden opgesteld.

2. Stadshoeve (maatschappelijk/sociaal)

Het burgerparticipatieproject De Stadshoeve betekent loslaten door de gemeente en verantwoordelijkheid overdragen aan Stichting de Stadshoeve. De gemeente verstrekt aan de Stichting de benodigde middelen voor de bouw en aansluitend tien jaar (een aflopende) subsidie voor de exploitatie. De Stichting is verantwoordelijk voor realisatie en exploitatie. Hierover zijn met de Stichting heldere afspraken gemaakt. Een risico blijft de exploitatie, een en ander zoals is vermeld in de informatienota gedateerd 21 juni 2016, ingebracht bij de raad 5 september 2016. Het risico is aanwezig dat de tekorten die in de toekomst ontstaan met name in de exploitatie bij de gemeente worden neergelegd. Om het risico te beheersen wordt ingezet op professionalisatie van het stichtingsbestuur.

3. Opbrengstenrisico (financieel/economisch)

De opbrengst per woning wordt mogelijk niet gehaald omdat de markt voor middendure en dure woningen niet zo groot is. Dure projectmatige woningbouw wordt niet meer afgenomen tenzij het een toplocatie is. Door kwaliteit toe te voegen aan een gebied kunnen betere locaties worden gecreëerd. Sturing op kwaliteit van het gebied en de te realiseren woningen.

Vervolg bestuurlijk traject

- Gelijktijdig met deze informatienota wordt het Programma van Eisen en de grondexploitatie voor de school Het Saffier/Accretio in Tippe-zuid aan de Raad ter besluitvorming voorgelegd.
- Breezicht:

Datum 24 januari 2017

- Bij consensus met alle partijen over het Stedenbouwkundig Plan, wordt dit plan met grondexploitatie ter besluitvorming voorgelegd aan uw Raad. De planning is erop gericht om dit rond de zomer van 2017 te laten plaatsvinden (tweede/derde kwartaal).
- Begin 2018 wordt het uitwerkingsplan ter besluitvorming aan de Raad voorgelegd.

Communicatie

Bewoners en andere belanghebbenden informeren we over de ontwikkelingen in hun directe omgeving. Op dit moment staan op de planning:

- Februari 2017 bewonersavond Breezicht
- Maart 2017 bewonersavond Breecamp Oost
- Najaar 2017 bewonersavonden Frankhuis en Werkeren.

Ten slotte wordt de gebiedscommunicatie op dit moment ge-update en aansluitend website en social-media aangepast.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris