

Overdracht College-Raad

Datum 6 april 2017

onderwerp	Ontwikkeling Breecamp-Oost Noord
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Helmich, Marjolijn
afdeling	Projectontwikkeling

Voorgesteld besluit raad

De Raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de ontwikkeling van het niet-prioritaire gebied Breecamp-Oost Noord.
2. In te stemmen met de grondexploitatie voor Breecamp-Oost Noord, 28 maart 2017.
3. In te stemmen de gronden voor de ontwikkeling van het niet-prioritaire gebied Breecamp-Oost Noord uit de NNIEGG vrij te geven.
4. Kennis te nemen van de Stedenbouwkundige uitwerking Breecamp-Oost Noord, maart 2017.

Beslisnota voor de raad

Datum 5 april 2017

Openbaar

Onderwerp Ontwikkeling Breecamp-Oost Noord
Versienummer 1

Portefeuillehouder R. de Heer
Informant M. Helmich
Eenheid/Afdeling Projectontwikkeling
Telefoon 06 - 5478 2609
Email m.helmich@zwolle.nl

Bijlagen 1. Stedenbouwkundige uitwerking Breecamp-Oost Noord, maart 2017
2. Grondexploitatie Breecamp-Oost Noord, 28 maart 2017 (**vertrouwelijk**)

De Raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met de ontwikkeling van het niet-prioritaire gebied Breecamp-Oost Noord.
- 2 In te stemmen met de grondexploitatie voor Breecamp-Oost Noord, 28 maart 2017.
- 3 In te stemmen de gronden voor de ontwikkeling van het niet-prioritaire gebied Breecamp-Oost Noord uit de NNIEGG vrij te geven.
- 4 Kennis te nemen van de Stedenbouwkundige uitwerking Breecamp-Oost Noord, maart 2017.

Datum 5 april 2017

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Met de [informatienota](#) gedateerd 24 januari 2017 voor uw Raad, geagendeerd tijdens de Raadsvergadering van 13 februari jl., bent u geïnformeerd over de stand van zaken van de ontwikkeling van Stadshagen en het proces van planvorming voor Breezicht.

De bestaande buurten Frankhuis, Werkeren, Breecamp-Oost bouwen we versneld af door het verhogen van de geraamde woningproductie van 180 naar 300 woningen per jaar ingaande vanaf 2017. Dit ligt op koers. Voor de periode na 2017 kan de productie op 300 woningen per jaar worden gehandhaafd overeenkomstig de concept Woonvisie (14 maart jongstleden in het College vastgesteld en 10 april a.s. in het Raadsplein info/debat) De woningbouwopgave in Zwolle is groot, voor Stadshagen is de totale opgave 3.000 woningen voor de komende tien jaar. We merken dat de woningbouwmarkt flink aantrekt, zo is er veel belangstelling voor projectmatige bouw en ook voor de vrije sector kavels zijn er meer inschrijvers dan beschikbare kavels. We zien kansen in Stadshagen dit positieve marktsentiment te benutten.

Voor 2018 resteren nog zo'n 100 te bouwen woningen in de bestaande buurten. Om op korte termijn in te kunnen spelen op de grote vraag, de goede marktomstandigheden en daarmee de woningbouwproductie voor 2018 te realiseren wordt uw Raad voorgesteld om Breecamp-Oost Noord volgend jaar al tot ontwikkeling te brengen. Dit gebied behoort tot het niet-prioritaire gebied van Stadshagen (realisatie niet eerder voorzien dan na 2023). Vooruitlopend op een nieuwe Ontwikkelstrategie voor het niet-prioritaire gebied, uitwerking en besluitvorming eind dit jaar, willen we Breecamp-Oost Noord nu al gaan realiseren.

In de bijlage treft u ter kennisname de stedenbouwkundige uitwerking Breecamp-Oost Noord. De verkaveling voor dit gebied is hierin nader uitgewerkt binnen de kaders van het vastgestelde Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteit voor Breecamp-Oost. Breecamp-Oost Noord biedt ruimte voor 196 woningen. Het gebied is onder te verdelen in twee deelgebieden, namelijk de Broeklanden, bestaande uit vier eilanden, en de Oude Wetering met enkele terpen. De verkaveling is op een aantal punten herijkt in aansluiting op de huidige woningmarkt, waarbij tevens is gekeken naar de woningbouwplanning voor Stadshagen in relatie tot de stedelijke opgave. De voornaamste wijzigingen in het plan zijn ingegeven door het vervangen van ingewikkelde woningtypologieën en stedelijke oplossingen. Gevolg is een meer ontspannen verkaveling, ruimere kavels en de openbare ruimte als onderdeel van de woonkwaliteit in aansluiting op de aanpak 'Verdunnen & Vergroenen' van Breecamp-Oost. Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan bood uitsluitend ruimte voor woningen in het middendure en dure segment en bevatte geen goedkope woningbouw. Gegeven de huidige, grote vraag naar sociale huurwoningen hebben we met de aanpassing van de verkaveling 40 sociale huurwoningen ingepast.

Datum 5 april 2017

Plankaart stedenbouwkundige uitwerking Breecamp-Oost Noord (2017)



Beoogd effect

Het starten met de bouw van 300 woningen in 2018 door afmaken van de bestaande buurten (zo'n 100 woningen) en start bouw in Breecamp-Oost Noord (200 woningen).

Argumenten

1.1 In 2018 de woningbouwproductie van 300 woningen in Stadshagen behalen met woningen in Breecamp-Oost Noord

In de bestaande buurten Frankhuis, Werkeren en Breecamp-Oost resteren in 2018 nog circa 100 woningen. Het meest noordelijke gedeelte van Breecamp-Oost valt in het niet-prioritaire gebied van Stadshagen. Hier kunnen we snel aan de slag aangezien voor de crisis de plannen al ver zijn uitgewerkt en het gebied al grotendeels bouwrijp is gemaakt (hetgeen u tijdens de fietstocht in september 2016 ook zelf heeft kunnen aanschouwen). We willen de mogelijkheden die Breecamp-Oost Noord biedt om de woningbouw snel te realiseren, nu benutten.

1.2 De gehele wijk Breecamp-Oost af te bouwen

Met de realisatie van woningbouw in Breecamp-Oost Noord wordt de gehele wijk Breecamp-Oost afgebouwd en sluit daarmee naadloos aan op het afbouwen van de 'gatenkaas' van het prioritaire gebied. Rekening houdend met de bouwperiode en de inrichting van het openbaar gebied verwachten we dat dit gebied ongeveer in 2021 gereed zal zijn.

1.3 Compleet woningbouwprogramma van 196 woningen in Breecamp-Oost Noord

In 2008 zijn het Stedenbouwkundig programma van eisen en een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het gebied ligt al grotendeels bouwrijp maar de realisatie is in tijden van crisis stilgevallen. Het is dus mogelijk hier in 2018 met de bouw te starten.

Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan bood uitsluitend ruimte voor woningen in het middendure en dure segment en bevatte geen goedkope woningbouw. Gegeven de huidige, grote vraag naar sociale huurwoningen hebben we met de aanpassing van de verkaveling 40 sociale huurwoningen ingepast. In de Stedenbouwkundige uitwerking is ruimte voor 196 woningen. Daarvan is afgerond 20,4% sociale huur (40 woningen), 23,5% middenduur (46 woningen) en 56,1% duur (110 woningen).

Datum 5 april 2017

Bij het inpassen van sociale huurwoningen in Breecamp-Oost Noord heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden voor deze woningen binnen heel Breecamp-Oost. Onderstaand schema geeft cijfermatig inzicht in de verdeling in Breecamp-Oost Zuid, Breecamp-Oost Noord en in heel Breecamp-Oost.

BCO	Zuid		Noord		Totaal	
	totaal	%	totaal	%	totaal	%
Goedkoop						
- sociale huur	163	24,6%	40	20,4%	203	23,7%
- koop	56	8,5%	-	0,0%	56	6,5%
	219	33,1%	40	20,4%	259	30,2%
Midden	296	44,7%	46	23,5%	342	39,9%
Duur	147	22,2%	110	56,1%	257	30,0%
Totaal	662	100,0%	196	100,0%	858	100,0%

Met de toevoeging van 40 sociale huurwoningen in Breecamp-Oost Noord komt het percentage goedkope woningbouw voor heel Breecamp Oost op 30,2 %. In het kader van de Ontwikkelstrategie Stadshagen 2013 is voor het prioritare gebied het uitgangspunt 30 % goedkope woningbouw geformuleerd. Breecamp Oost voldoet aan dit percentage.

1.4 De ontwikkeling van Breezicht zorgvuldig verder uit te werken.

Gestart is met de planvorming voor de ontwikkeling van een nieuwe buurt in Stadshagen: Breezicht. Het doel is om een klimaatbestendige, waterrobuuste en duurzame woonbuurt te realiseren. Als de bouw in Breecamp-Oost Noord volgend jaar start kan iets meer tijd worden uitgetrokken voor het onderzoeken en uitwerken van de ambities (klimaatbestendig, waterrobuust en duurzaam), hetgeen de kwaliteit van de woonbuurt ten goede zal komen. Streven is om in 2019 met de bouw in Breezicht te starten.

2.1 Vaststellen van een grondexploitatie is noodzakelijk om de ontwikkeling van Breecamp-Oost Noord mogelijk te maken.

De grondexploitatie geeft inzicht in de kosten en opbrengsten voor de gemeente en is de onderbouwing voor het benodigde krediet en het mandaat voor de uitgifte van de gronden voor grondprijzen passend binnen de grondprijzennota.

3.1 Gronden Breecamp-Oost Noord zijn opgenomen in NNIEGG

Met het vaststellen van de Ontwikkelstrategie Stadshagen (2013) is een onderscheid gemaakt tussen het prioritare gebied (ontwikkeling tussen 2013 en 2023) en het niet-prioritaire gebied (na 2023). De gronden van het niet-prioritaire gebied zijn ondergebracht in de NNIEGG. Om Breecamp-Oost te kunnen bouwen dienen deze gronden uit de NNIEGG te worden gehaald.

Financiën

Het plangebied valt in het niet-prioritaire gebied van Stadshagen en valt administratief onder de NNIEGG. Voor de ontwikkeling is de opening van een grondexploitatie nodig. In de vertrouwelijke bijlage is de grondexploitatie en een toelichting daarop opgenomen.

De grondexploitatie heeft een positief resultaat van € 7,0 miljoen (nominaal) ofwel € 6,7 miljoen (netto contante waarde), prijspeil 2017. Dit is mogelijk door:

- inbreng van de gronden tegen boekwaarde in plaats van inkoop tegen marktwaarde;
- het gebied ligt al grotendeels bouwrijp: de watergangen, eilanden en cunetten zijn reeds gerealiseerd;

Datum 5 april 2017

- een gemiddeld duur woningbouwprogramma.
- Voor meer informatie verwijzen we naar de vertrouwelijke bijlage.

Risico's

De risico's zijn beperkt en het positieve saldo is ruimschoots voldoende om deze risico's financieel af te dekken.

Risico's:

- bestemmingsplanprocedure; indien zienswijzen leiden tot vertraging in het bestemmingsplantraject en het project daardoor een jaar later start, heeft dat een negatief effect op de grondexploitatie.
- langere bouwtijd voor delen van het gebied vanwege de ligging van de bouwweg;
- tegenvallende aanbestedingen vanwege aantrekkende markt.
- eisen en wensen met betrekking tot duurzaamheid worden hoger, druk op grondprijzen.

Kansen:

- hogere grondopbrengsten vanwege aantrekkende markt.

Voor meer informatie verwijzen we naar de vertrouwelijke bijlage.

Communicatie

De bewoners van Breecamp-Oost worden op de hoogte gebracht via een informatiebijeenkomst op 19 april 2017. Daarnaast betrekken we hen zoveel mogelijk bij de ontwikkeling van het noordelijk gedeelte van de wijk. Verder worden de gebruikelijke communicatiekanalen ingezet (website, social media, persbericht).

Op dit moment wordt een beperkt gedeelte van Breecamp-Oost Noord tijdelijk anders gebruikt (TAG). Onder leiding van de bewonerscommissie hebben de bewoners van Breecamp-Oost hier een moestuin met speeltuin gerealiseerd. Deze functioneert als een gewaardeerde ontmoetingsplek. De bewoners zien dan ook graag dat zij hun moestuin elders (in de buurt van hun woonomgeving) kunnen voortzetten. Met de aanpassing van de verkaveling van Breecamp-Oost Noord is hiervoor ruimte gevonden in de Oude Weteringzone (zie ook Stedenbouwkundige uitwerking). Met de bewoners gaan we in overleg over de mogelijkheden en voorwaarden dit te realiseren.

Vervolg

Na vaststellen van deze beslisnota wordt het bestemmingsplan voorbereid en in procedure gebracht. Naar verwachting wordt dit in het 1^e kwartaal van 2018 aan uw Raad ter besluitvorming voorgelegd.

Tegelijkertijd ronden we de planvorming af en gaan we met onze partners met een bouwclaim in het gebied in gesprek over de bouwplanontwikkeling. Het bouwrijp maken wordt later dit jaar en begin 2018 afgerond en medio 2018 kan de bouw starten. Voor de realisatie wordt een periode van twee jaar aangehouden. Daarna wordt het gebied definitief ingericht.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar. Op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet met een beroep op de economische en financiële belangen van de gemeente, zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b van de Wob geheimhouding op te leggen ten aanzien van de vertrouwelijke bijlagen 'Grondexploitatie Breecamp-Oost Noord, 28 maart 2017'.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris