

Raadsplein info/debat Raadzaal

Datum 5 februari 2018

onderwerp	Strategie afbouwen Stadshagen
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Helmich, Marjolijn
medeopstellers	
afdeling	Proces- Programma- en Projectmanagement
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Strategie afbouwen Stadshagen Bijlage: Kaartbeeld strategie afbouwen Stadshagen

Voorgesteld besluit raad

De Raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met het eerder tot ontwikkeling brengen van en de daarbij behorende strategie voor het afbouwen van het niet prioritair gebied in Stadshagen.



Beslisnota voor de raad

Datum 16 januari 2018

Openbaar

Onderwerp Strategie afbouwen Stadshagen
Versienummer 1

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

Bijlagen 1. Kaartbeeld strategie afbouwen Stadshagen

De Raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met het eerder tot ontwikkeling brengen van en de daarbij behorende strategie voor het afbouwen van het niet prioritair gebied in Stadshagen.

Datum 16 januari 2018

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Vanwege de economische crisis en slechte situatie op de woningmarkt is in 2013 met de vaststelling van de [Ontwikkelstrategie Stadshagen](#) besloten de ontwikkeling van Stadshagen te splitsen in een prioritair en niet prioritair gebied. In het prioritaire gebied (zie onderstaand kaartje: gebied binnen de rode lijnen) is in een periode van tien jaar de bouw van 2.025 woningen voorzien, gefaseerd in 180 woningen per jaar voor de eerste vijf jaar (tot 2017) en daarna 225 woningen per jaar tot 2023. De actuele grondexploitatie omvat het prioritaire gebied. Het niet prioritaire gebied (idem: gebied buiten de rode lijnen) zou pas na 2023 tot ontwikkeling worden gebracht.



Inmiddels is de situatie op de woningmarkt aanzienlijk verbeterd en is de vraag naar woningen hoog. Vanaf 2017 is daarom de sprong naar 300 woningen per jaar gemaakt. Dit is overeenkomstig de [Woonvisie](#) (vastgesteld door de Raad op 8 mei 2017). De Woonvisie gaat voor Stadshagen uit van de bouw van 3.000 woningen de komende tien jaar, hetgeen gemiddeld 300 woningen per jaar inhoudt. Door deze versnelling ten opzichte van de Ontwikkelstrategie Stadshagen, dienen we eerder dan is aangenomen het niet prioritaire gebied tot ontwikkeling te brengen. Met deze Raadsnota doen we een voorstel voor de strategie voor de fasering en productie van deze woningaantallen in Stadshagen.

Daarnaast wordt sinds kort gesproken over verder ophogen van de woningbouwproductie naar 800 woningen per jaar voor heel Zwolle. Wanneer het uitgangspunt wordt gehanteerd dat 50% hiervan in Stadshagen gebouwd wordt, resulteert dit in een productie van 400 woningen per jaar. In 2018 wordt de verhoging van de productie verder uitgewerkt in een nog op te stellen Ontwikkelstrategie Wonen

Datum 16 januari 2018

welke vervolgens ter besluitvorming zal worden aangeboden aan uw Raad. De consequenties van deze Ontwikkelstrategie Wonen voor Stadshagen worden dan opnieuw in beeld gebracht en met een strategie hiervoor aan u voorgelegd.

Met de [omgevingsvisie deel 1](#) heeft de gemeente Zwolle als topambitie gesteld dat Zwolle in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal is. Dat vraagt voor de bestaande stad een ingrijpende energietransitie. Voor nieuw te realiseren woongebieden is het uitgangspunt dat deze bij aanvang energieneutraal worden gerealiseerd. Ook zal met de ontwikkeling van de nieuw te realiseren woongebieden rekening gehouden worden met de verwachte klimaatsverandering.

Beoogd effect

Met deze Raadsnota wordt een fasering en planning voorgesteld voor het afbouwen van de prioritaire en niet prioritaire gebieden in Stadshagen in de periode 2017 t/m 2027. Ons doel is de beoogde bouwproductie van gemiddeld 300 woningen per jaar in Stadshagen te realiseren vanuit onze ambitie om van Stadshagen een aantrekkelijke, duurzame en klimaatbestendige wijk te maken.

Argumenten

1.1 De komende 10 jaar 3.000 woningen overeenkomstig de Woonvisie in Stadshagen te kunnen realiseren.

De resterende plancapaciteit in het prioritaire gebied is ongeveer 1.250 woningen. De Woonvisie gaat uit van 3.000 woningen voor de komende 10 jaar. Om deze opgave te kunnen realiseren zal de overstap dienen te worden gemaakt naar de niet prioritaire gebieden.

1.2 Het risico op verlies van productie te beperken.

De laatste jaren is door de crisis een aantal locaties niet afgerond en/of langjarig lagen er terreinen braak naast al opgeleverde woningen. Dat was het gevolg van de ingetreden crisis en de strategie om voor nog enige productie elk initiatief tot woningbouwontwikkeling aan te moedigen en te realiseren. Logica van de bouwstroom en/of locatie was daaraan ondergeschikt. Dat heeft naast de gewenste productie wel geleid tot overlast voor bewoners en ook tot meerkosten voor de grondexploitatie. Nu de markt weer aantrekt bouwen we de bestaande gebieden (Frankhuis, (Vrij) Werkeren en Breecamp) als eerste af.

Om te voorkomen dat bij een eventuele volgende crisis weer meerdere gebieden met stagnatie en braakligging worden geconfronteerd, hanteren we het uitgangspunt dat niet meer dan twee gebieden tegelijkertijd op de markt zijn. Dat draagt bij aan een divers aanbod, aan behoudt van bouwproductie mocht zich een probleem op één van beide locaties voordoen en aan risicospreiding in de grondexploitatie.

Planning¹ van twee verschillende gebieden per jaar:

2018:	bestaande prioritaire gebieden afbouwen en Breecamp Noord (niet prioritair gebied) ² .
2019:	Breecamp Noord en Breezicht Zuid (prioritair gebied)
2020-2022:	Breezicht Zuid en Tippe (niet prioritair gebied)
2023-2025:	De Tippe en Breezicht Noord (niet prioritair gebied)
2026-2027:	De Tippe en Breecamp West (derden)

1.3 Een divers en gevarieerd woningaanbod voor woningzoekenden bieden.

De verschillende gebieden in Stadshagen hebben elk een eigen identiteit en bieden daarmee een divers en gevarieerd woningaanbod voor de woningzoekenden. Door twee gebieden gelijktijdig te ontwikkelen is er voor iedere woningzoeker wat wils. Zo heeft Breezicht, nabij de Mastenbroekerpolder, een wat lagere woningdichtheid met gemiddeld wat duurdere woningen in een groene setting. Terwijl in

¹ De jaartallen in de planning betreft het moment van uitgifte grond. Oplevering van de woningen vindt doorgaans plaats één jaar na uitgifte van de grond.

² Op 22 mei 2017 heeft uw Raad reeds het [besluit](#) genomen Breecamp Noord tot ontwikkeling te brengen.

Datum 16 januari 2018

De Tippe, dicht bij het centrum van Zwolle, in een stedelijke context wordt gebouwd met hogere woningdichtheden en gemiddeld wat goedkopere woningen.

In alle gebieden bouwen we een gevarieerd aanbod in de mix bereikbaar, middelduur en duur en zowel in de huur als koop. Voor het prioritaire gebied is hierbij de woningdifferentiatie uit de Ontwikkelstrategie Stadshagen het uitgangspunt: 30 % bereikbaar, 50 % middelduur en 20 % duur (gemiddeld over alle buurten). Deze Ontwikkelstrategie bevat geen uitgangspunten voor het niet prioritaire gebied. Daarvoor wordt aansluiting gezocht op de woningdifferentiatie vastgesteld in de Woonvisie 30 % bereikbaar, 40 % middelduur en 30 % duur.

1.4 Met de planning en fasering voor het afbouwen van Stadshagen de woningbouwaantallen te faciliteren.

Voor de planning en fasering wordt voorgesteld om niet meer dan twee locaties tegelijkertijd op de markt te hebben. Hieronder geven wij per gebied een korte omschrijving.

Prioritair gebied:

Bestaande gebieden (2017 en 2018, 495 woningen)

Het afronden van de laatste bouwvelden in de bestaande wijken Frankhuis, (Vrij) Werkeren en Brecamp.

Waaranders (2018, 50 woningen)

Woningbouwproject met zorgwoningen in Park de Stadshoeve.

Breezicht Zuid (2019 – 2022, 625 woningen)

Het zuidelijke gedeelte van Breezicht behoort bij het prioritair gebied, maar is nog niet in ontwikkeling genomen. De plancapaciteit in Breezicht Zuid is ongeveer 625 woningen. De planvorming voor dit gebied is in volle gang. Het doel is om een klimaatbestendige, waterrobuuste en duurzame woonbuurt te realiseren waar het aangenaam en comfortabel wonen is. Tegelijkertijd met deze beslisnota wordt het stedenbouwkundig plan voor Breezicht aan uw Raad voorgelegd.

Uitbreiding winkelcentrum (2020, minimaal 75 woningen)

De planvorming voor de uitbreiding van het huidige winkelcentrum in Stadshagen is gestart. Er wordt gewerkt aan een massastudie waaruit het programma (voorzieningen, woningen, parkeren en openbare ruimte) volgt. Aansluitend volgt de vertaling naar het woningbouwprogramma: aantallen en prijsdifferentiatie.

Niet prioritair gebied:

De gronden van het niet prioritaire gebied in Stadshagen bevinden zich in de NNIEGG (Nog Niet In Exploitatie Genomen Gronden). Zodra één van deze gebieden tot ontwikkeling wordt gebracht, zal de Raad worden geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan inclusief financiële haalbaarheid en worden gevraagd te besluiten de NNIEGG vrij te geven.

Brecamp Noord (2018 – 2019, 200 woningen)

In het verleden is voor Brecamp Noord een stedenbouwkundig plan vastgesteld en het bouwrijp maken gestart. Dat was vóór het intreden van de crisis en het besluit om een prioritair gebied in te stellen. Er is relatief weinig inzet nodig om hier productie te realiseren. Dit geeft zekerheid van voldoende productie in 2018 en geeft voldoende aanbod van vrije kavels in Stadshagen naast het meer projectmatige woningaanbod in Breezicht Zuid.

De Tippe (2020 – 2027, 1.050 woningen)

Als Brecamp Noord is afgerond kan De Tippe als ontwikkellocatie naast Breezicht worden bijgeschakeld. Dit is na Brecamp Noord de volgende locatie van het niet prioritaire gebied die tot ontwikkeling wordt gebracht. Voor De Tippe gaan we voornamelijk uit van de geprogrammeerde

Datum 16 januari 2018

aantallen (1.050). Het kan zijn dat in het kader van de versnelling meer woningen aan De Tippe worden toegevoegd. Om de productie te behalen zoals in deze nota is beschreven starten we begin 2018 met de planvorming voor De Tippe met het formuleren van ambities en het opstellen van een visie.

Breezicht Noord (2023 – 2025, 475 woningen)

Als Breezicht Zuid is afgerond zal Breezicht Noord worden gerealiseerd. Dit gaat dan gelijk op met De Tippe.

Derden:

Breecamp West (2025 – 2027, 427 woningen)

Deze locatie kan aansluitend op Breezicht Noord worden ontwikkeld en heeft net als Breezicht Noord een groene uitstraling. Daarmee is dit gebied complementair aan de ontwikkeling van De Tippe wat dan ook nog in productie is. Het gebied is volledig in eigendom van derden.

Onderstaand overzicht geeft het totaalbeeld van locaties met de daarbij behorende aantallen in de tijd gezet op basis van datum gronduitgifte.

woning aantal per locatie	totaal	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<u>Prioritair</u>												
Bestaande gebieden	495	331	164									
'Waaranders'	50		50									
Uitbreiding winkelcentrum	75				75							
Breezicht Zuid	625			200	150	150	125					
	1.245											
<u>Niet Prioritair</u>												
Breecamp Noord	200		100	100								
De Tippe	1.050				100	150	175	150	150	150	150	25
Breezicht Noord	475							160	165	150		
	1.725											
<u>Derden</u>												
Breecamp West	427										150	277
	427											
Totaal	3.397	331	314	300	325	300	300	310	315	300	300	302

Deze kwantitatieve analyse van de opgave voor Stadshagen is met onze ontwikkelpartners besproken en wordt door hen onderschreven. De vertaling naar de kwalitatieve opgave (woonmilieus, doelgroepen en betaalbaarheid) dient voor een deel van de plannen nog plaats te vinden.

Financiën

Deze planning zal worden aangehouden bij de actualisatie van de grondexploitatie Stadshagen in 2018. Deze planning, welke een hoger tempo betekent ten opzichte van de huidige uitgangspunten, zal er naar verwachting toe leiden dat het resultaat verbetert. Over de mate waarin dit zich voordoet, wordt bij het MPV 2018 aan de Raad gerapporteerd.

Risico's

Versnellen betekent dat alle seinen op groen moeten staan. Er ligt een aantal risico's op de loer. Er moet eerder dan voorzien uitgeefbare grond beschikbaar zijn. Dat vereist veel inzet vanuit de gemeente en onze ontwikkelpartners om tijdig plannen gereed te hebben. Naast deze capaciteitsvraag zien we op dit moment wachttijden in de aannemerij, gebrek aan vakspecialisten, en lange en verder oplopende levertijden op de bouwmarkt. Het is belangrijk om op basis van de (on)mogelijkheden van alle partijen afspraken over de gewenste woningproductie te maken.



Datum 16 januari 2018

Ten slotte is de stemming op de woningmarkt nu weer positief maar niet uitgesloten kan worden dat over een aantal jaren een volgende stagnatie zich zou kunnen voordoen.

Communicatie

Bij ieder afzonderlijk gebied dat binnen Stadshagen in ontwikkeling wordt genomen, worden omwonenden/belanghebbenden/geïnteresseerden zoveel mogelijk betrokken en op de hoogte gehouden van de plannen voor het betreffende gebied door middel van informatiebijeenkomsten, bewonersbrieven en berichten op de website. In de bestaande buurten waar gebouwd wordt is de gemeente twee keer per jaar aanwezig om met buurtbewoners de ontwikkelingen door te nemen. Verder worden de gebruikelijke communicatiekanalen ingezet (social media, persberichten en -presentaties).

Vervolg

De strategie zoals in deze beslisnota is verwoord is een kwantitatieve analyse. Na het raadsbesluit wordt samen met de beleidsafdeling Wonen en onze ontwikkelpartners een kwalitatieve analyse gemaakt. Planvorming voor De Tippe start begin 2018.

Volgens deze planning zou Stadshagen na 2027 niet meer beschikken over uitgeefbare gronden.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang

Kenmerk

42595

Onderwerp

Strategie afbouwen Stadshagen

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 23-01-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 5 februari 2018,

de voorzitter,

de griffier,