

Raadsplein info/debat Raadzaal

Datum 5 februari 2018

onderwerp	Ontwikkeling Breezicht Stadshagen
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Helmich, Marjolijn
medeopstellers	
afdeling	Proces- Programma- en Projectmanagement
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Ontwikkeling Breezicht Stadshagen Bijlage: 1. Stedenbouwkundig Plan Breezicht, januari 2018 Bijlage: 2. Toelichting financiële haalbaarheid Breezicht, december 2017 VERTROUWELIJK

Voorgesteld besluit raad

De Raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Kennis te nemen van het Stedenbouwkundig Plan Breezicht, januari 2018.
2. Breezicht aan te wijzen als interferentiegebied voor bodemenergiesystemen.
3. Kennis te nemen van de financiële haalbaarheid (bijlage verstrekt onder oplegging van geheimhouding op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet: Toelichting financiële haalbaarheid Breezicht, december 2017) en in te stemmen met het financieel als één geheel beschouwen van Breezicht.
4. In te stemmen met de aanpassing van de huidige grens van prioritair en niet prioritair gebied in Breezicht overeenkomstig de in het Stedenbouwkundig Plan gehanteerde plangrenzen voor Breezicht Zuid en Breezicht Noord. Waarbij Breezicht Zuid prioritair gebied blijft en Breezicht Noord niet prioritair gebied blijft.
5. In te stemmen met het voorstel voor speelvoorzieningen in Breezicht in afwijking van het speelbeleid.



Beslisnota voor de raad

Datum 16 januari 2018

Openbaar

Onderwerp Ontwikkeling Breezicht Stadshagen
Versienummer 1

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

Bijlagen 1. Stedenbouwkundig Plan Breezicht, januari 2018
2. Toelichting financiële haalbaarheid Breezicht, december 2017
(vertrouwelijk)

De Raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Kennis te nemen van het Stedenbouwkundig Plan Breezicht, januari 2018.
2. Breezicht aan te wijzen als interferentiegebied voor bodemenergiesystemen.
3. Kennis te nemen van de financiële haalbaarheid (bijlage verstrekt onder oplegging van geheimhouding op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet: Toelichting financiële haalbaarheid Breezicht, december 2017) en in te stemmen met het financieel als één geheel beschouwen van Breezicht.
4. In te stemmen met de aanpassing van de huidige grens van prioritair en niet prioritair gebied in Breezicht overeenkomstig de in het Stedenbouwkundig Plan gehanteerde plangrenzen voor Breezicht Zuid en Breezicht Noord. Waarbij Breezicht Zuid prioritair gebied blijft en Breezicht Noord niet prioritair gebied blijft.
5. In te stemmen met het voorstel voor speelvoorzieningen in Breezicht in afwijking van het speelbeleid.

Datum 16 januari 2018

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Met de [informatienota](#) over Stadshagen (d.d. 24 januari 2017) informeerden wij u over het proces van planvorming voor Breezicht en gaven wij aan bij consensus met de claimhouders (VanWonen, Bouwinvest en de drie Zwolse woningcorporaties) over het Stedenbouwkundig Plan deze samen met de grondexploitatie aan u voor te leggen. Gezamenlijk met alle partijen is in 2017 een visie voor Breezicht Zuid vastgesteld en vervolgens uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Plan. Hiermee wordt het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van Breezicht Zuid vastgelegd.

Na Brecamp is Breezicht de volgende nieuwe woonbuurt in Stadshagen. De opgave voor Breezicht is een aantrekkelijke woonbuurt te realiseren met circa 1.140 woningen voor verschillende doelgroepen en bijbehorende voorzieningen. De ambities voor Breezicht zijn klimaatbestendig, waterrobuust en energieneutraal en een woningbouwprogramma dat aansluit op de ontwikkelingen in Zwolle, de vraag van bewoners uit Stadshagen én het specifieke karakter van Breezicht: een groen en suburbaan woonmilieu.

Tegelijk met deze beslisnota voor Breezicht wordt u ook de beslisnota aangeboden over het afbouwen van Stadshagen en het eerder tot ontwikkeling brengen van het niet-prioritair gebied. Ook Breezicht is opgedeeld in een prioritair gebied (Breezicht Zuid) en niet-prioritair gebied (Breezicht Noord). Met de [Ontwikkelstrategie Stadshagen](#) uit 2013 is een keurige rechte lijn op de kaart getrokken die Breezicht Zuid en Breezicht Noord van elkaar scheidt. In de loop van het planproces zijn deze grenzen veranderd. Breezicht is een landschappelijk vormgegeven woonbuurt met zes buurtschappen in een groenblauw landschap. Deze buurtschappen liggen verhoogd ten opzichte van het landschap waardoor ruimte ontstaat voor waterberging en infiltratie van regenwater vanuit de buurtschappen én bestaand Stadshagen. De twee buurtschappen van Breezicht Zuid (prioritair gebied) zijn stedenbouwkundig uitgewerkt tot een verkavelingsplan. Buurtschap Duinen ligt in het hart van Breezicht aan de Milligerplas en buurtschap Broeklanden ligt in het zuidwesten van de wijk. Voor het functioneren en de robuustheid van het watersysteem is het nodig om ook gedeeltelijk het niet-prioritaire deel van Breezicht direct als landschap in te richten.

Breezicht is aangepast aan de verwachte klimaatsverandering. De buurt wordt zo ingericht dat extreme regenval, perioden van droogte en hittegolven niet tot ernstige overlast leiden. Al het regenwater dat valt op de daken van de woningen en op wegen wordt oppervlakkig of via de ondergrond afgevoerd. Hiermee wordt afgeweken van de gangbare werkwijze in bestaand Stadshagen waarbij regenwater op eigen terrein in infiltratiekoffers moet worden opgevangen. Voor een waterrobuuste inrichting, die bestand is tegen de verwachte hevige buien als gevolg van klimaatverandering, is het niet wenselijk om afhankelijk te zijn van wat bewoners op eigen perceel doen. Daarom is ervoor gekozen om regenwater van daken collectief op te vangen en te verwerken in de openbare ruimte. Dat laat onverlet dat een watervriendelijke inrichting van tuinen met beperkte verharding, groene daken, regentonnen etc, bijdragen aan extra robuustheid.

Daarnaast worden de woningen in Breezicht energieneutraal ontwikkeld en wordt alle energie die in de openbare ruimte wordt gebruikt binnen Breezicht duurzaam opgewekt. Het streven van de ontwikkelende partijen is dat alle huishoudelijke energie duurzaam binnen de wijk wordt opgewekt (nul-op-de-meter).

De ambitie voor het woningbouwprogramma heeft zich vertaald in een woningdifferentiatie welke in lijn is met de stedelijke programmering 30% bereikbaar - 40% middenduur - 30% duur.

Door de ligging van Breezicht aan de rand van Stadshagen en de vormgeving als netwerk van buurtschappen in een groenblauw landschap sluit het Stedenbouwkundig Plan aan bij de vraag naar een groenstedelijk woonmilieu. Breezicht kan de doorstroming van bewoners uit Stadshagen die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken, faciliteren. Daarbij staan de wensen van de toekomstige bewoners centraal.

Datum 16 januari 2018

Beoogd effect

Het realiseren van een klimaatbestendige, waterrobuuste en energieneutrale woonbuurt in Stadshagen voor verschillende doelgroepen (inclusief voorzieningen) met een woningbouwprogramma dat aansluit op de ontwikkelingen in Zwolle, de vraag van bewoners uit Stadshagen én het specifieke karakter van Breezicht: een groen en suburbaan woonmilieu.

Argumenten

2.1 Regie te voeren op de bodembelangen.

Voor een deel van de warmtevoorziening in Breezicht wordt naar verwachting gebruik gemaakt van bodemwarmte. Om negatieve beïnvloeding van bodemwarmtesystemen onderling te voorkomen en de belangen van bestaande bodemsystemen en de overige bodembelangen te kunnen waarborgen, is het nodig dat de gemeente hierop enige regie kan voeren. Binnen een interferentiegebied zijn nieuw aan te leggen bodemenergiesystemen vergunningplichtig (omgevingsvergunning met beperkte milieutoets).

3.1 Voor de financiële haalbaarheid van het plan Breezicht Zuid en Breezicht Noord gezamenlijk te beschouwen.

In de visie voor Breezicht Zuid werd nog uitgegaan van een haalbare grondexploitatie. Dat is in de loop van het planproces niet haalbaar gebleken door veranderde gebiedsgrenzen. De “plus” van Breezicht Zuid is daarmee verschoven naar Breezicht Noord. Door die gewijzigde gebiedsgrenzen is het noodzakelijk het grondexploitatiegebied en het NNIEGG gebied (Nog Niet In Exploitatie Genomen Gronden) in financieel administratieve zin, in overeenstemming te brengen. In de bijlage (Toelichting financiële haalbaarheid Breezicht, december 2017) wordt dat toegelicht.

4.1 Het realiseren van een waterrobuuste wijk.

Om de waterrobuuste ambitie van Breezicht te realiseren, is de wijk vormgegeven als landschap met verhoogde buurtschappen. Hierdoor ontstaat ruimte voor berging en infiltratie van regenwater vanuit de buurtschappen en bestaand Stadshagen. Voor het functioneren en de robuustheid van dit watersysteem is het noodzakelijk ook gedeeltelijk het niet-prioritaire deel van Breezicht direct als landschap in te richten.

4.2 Het creëren van een aantrekkelijk netwerk voor langzaam verkeer

Door het verbinden van de buurtschappen en het landschap in Breezicht Zuid met bestaande (recreatieve) routes in de directe omgeving, ontstaat een aantrekkelijk en fijnmazig netwerk voor bewoners van Breezicht én Stadshagen.

5.1 Het groene karakter van de wijk biedt mogelijkheden overal te spelen.

Het groen in de buurtschappen en het landschap van Breezicht wordt door wandel- en fietsroutes met elkaar verbonden waardoor een speeln netwerk ontstaat. Er wordt hierbij afgeweken van het gemeentelijk speelbeleid dat aangeeft dat binnen een bepaalde afstand van woningen een formele speelplek is. In Breezicht is voor veel bewoners de afstand tot centrale speelplekken groter dan het beleid aangeeft. Maar daar tegenover staat dat in de directe omgeving van de woningen veel goed bereikbare informele speelruimte is en er meer mogelijkheden zijn voor variatie in type speelplekken. Grotere centrale speelplekken bieden mogelijkheden tot meer ontmoeting en interactie. Met verschillende programma's als 'Zwolle Gezonde Stad' en het 'Actieplan Sport en Bewegen' zet Zwolle zich in voor een gezonde leefomgeving die uitdaagt tot beweging. De centrale speelplekken in Breezicht bieden mogelijkheden tot bewegen (gezondheid) maar ook tot sociale interactie voor kinderen en hun ouders.

Datum 16 januari 2018

Financiën

Breezicht Zuid maakt onderdeel uit van de huidige prioritaire grondexploitatie voor Stadshagen. Binnen de opzet van die grondexploitatie, gebaseerd op normen per woning, past het resultaat van Breezicht Zuid zoals nu gepresenteerd bij dit Stedenbouwkundig Plan.

Breezicht Noord blijft niet prioritair gebied en daarmee NNIEGG gebied totdat ook daar gestart zal worden met de uitvoering van dit plan. Dit komt voort uit de strategie welke wordt voorgesteld voor het afbouwen van Stadshagen en de keus om maximaal twee gebieden tegelijkertijd in ontwikkeling te hebben. Zie beslisnota Strategie afbouwen Stadshagen, welke tegelijk met deze beslisnota voor Breezicht aan uw Raad ter besluitvorming wordt voorgelegd. Volgens deze strategie starten we met de planvorming Tippe en realiseren we eerst Breezicht Zuid voordat we de overstap naar Breezicht Noord maken. De uitvoering van het plan Breezicht Noord start conform de huidige planning in 2022. Voor die tijd wordt uw Raad ter besluitvorming een stedenbouwkundig plan en een grondexploitatie voorgelegd voor Breezicht Noord.

Voor een uitgebreide toelichting op de financiële haalbaarheid wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage.

Beheer

Breezicht wordt een ruim opgezette, groene, klimaatbestendige en energieneutrale woonwijk die duurzaam in stand wordt gehouden. Hiervoor moet een goed beeld worden verkregen van de beheeropgave en de daarbij behorende middelen. Het beheerbudget van uitbreidingslocaties wordt ingevuld vanuit de normen voor stadsuitbreiding. Deze dateren uit 2008. Het inzicht is ontstaan dat de reguliere normen voor stadsuitbreiding onvoldoende passend zijn voor de geplande ontwikkeling. Dit blijkt onder andere uit:

- De verhouding openbare ruimte en aantal woningen wijkt af t.o.v. wat tot op heden gebruikelijk is. De ruime opzet van de wijk ligt hier aan ten grondslag.
- De specifieke inrichting voor klimaatrobuust en energieneutraal zorgt tevens voor een specifieke beheeropgave.
 - o De klimaatbestendige ontwikkeling brengt vernieuwende elementen in de openbare ruimte met zich mee (zoals wadi's en waterbergende plas-draszones en rietzones), die de gemeente tot op heden nog niet in beheer heeft.
 - o Er wordt gekozen voor een energieneutrale ontwikkeling van het gebied, inclusief de openbare ruimte. Ten behoeve van het openbare elektriciteitsverbruik (openbare verlichting en rioolgemaal) wordt een of meerdere collectieve zoninstallaties toegepast. Hiervoor geldt ook dat er een beheeropgave ontstaat die we elders nog niet kennen.

Op basis van de inventarisatie van de beheerkosten is de eerste prognose dat deze ca 20 - 25% hoger liggen dan de normen voor stadsuitbreiding waar momenteel mee gerekend wordt in de begroting¹.

De ingeschatte beheerkosten voor nieuwe beheerelementen worden in de verdere planvorming nader uitgewerkt. Met het Waterschap lopen gesprekken over de verdeling van de beheerkosten van de landschappelijke zones met een waterhuishoudkundige functie. Door de aanleg van wadi's worden investeringen in een hemelwaterriool en het beheer daarvan vermeden. Op grond hiervan worden de prognose voor de beheerkosten voor Breezicht Zuid verder aangescherpt. Parallel hieraan zal begin 2018 concernbreed een actualisering plaatsvinden van de huidige normen voor lasten stadsuitbreiding. In deze actualisering zullen de beheerkosten voor toekomstige ontwikkellocaties (waaronder Breezicht) worden meegenomen. Eventuele budgettaire gevolgen worden na akkoord over de gewijzigde normen voor lasten stadsuitbreiding jaarlijks in de meerjarenraming verwerkt.

¹ Ter indicatie: Voor Breezicht Zuid wordt voorlopig uitgegaan van een structurele financiële beheeropgave van circa € 250.000,-. Nadere beoordeling moet nog plaatsvinden. Uitgaande van de bestaande normen komt er circa € 200.000,- beschikbaar voor beheer.

Datum 16 januari 2018

Risico's

Breezicht is een onderdeel van de grondexploitatie van heel Stadshagen. In het kader van de grondexploitatie is een risico-analyse opgesteld. Hierover zal in het kader van heel Stadshagen worden gerapporteerd. Het risicoprofiel wordt als gemiddeld tot hoog ingeschat. Voor Breezicht als totaal geldt als een belangrijk risico dat de innovatieve ambities waterrobuust en energieneutraal zich nog moeten bewijzen qua functionaliteit en ook qua financiën. In de vertrouwelijke bijlage 'Toelichting op de financiële haalbaarheid Breezicht' is een financiële risico- en kansenanalyse opgenomen.

Communicatie

Op 15 november jl. heeft een informatieavond plaatsgevonden. Circa 130 belangstellenden hebben we mogen ontvangen. In het algemeen is er waardering voor het plan en onze ambities. Naast omwonenden die vooral geïnteresseerd zijn in hetgeen in hun directe woonomgeving wordt gebouwd, waren veel bezoekers geïnteresseerd in een huur- of koop woning en de mogelijkheden zich daarvoor in te schrijven.

Omwonenden/belanghebbenden/geïnteresseerden worden zoveel mogelijk betrokken en op de hoogte gehouden van de plannen voor Breezicht door middel van informatiebijeenkomsten, bewonersbrieven en berichten op de website. Verder worden de gebruikelijke communicatiekanalen ingezet (social media, persberichten en -presentaties).

Vervolg na besluitvorming

- Opstellen uitwerkingsplan als basis voor de omgevingsvergunningen (ter besluitvorming College van B&W 2^e helft 2018).
- Uitwerken inrichtingsplan (gereed zomer 2018).
- Opstellen beeldkwaliteitsplan met de ontwikkelpartners (gereed medio 2018). Deze wordt ter goedkeuring aangeboden aan uw Raad om deze toe te kunnen voegen aan de Welstandsnota.
- Starten traject bouwplanontwikkeling (gereed eind 2018).
- Definitieve invulling beheerskosten i.r.t. (actualisatie) normen stadsuitbreiding (2018).
- Start bouwrijp maken en realisatie.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar. Op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet is 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 opgelegd ten aanzien van de bijlage 'Toelichting financiële haalbaarheid Breezicht, december 2017'.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang

Kenmerk

42622

Onderwerp

Ontwikkeling Breezicht 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,