

Beslisnota voor het college

Datum 31 januari 2018

Onder embargo tot 20 februari as.

Onderwerp Verkenningen Herstructurering Weezenlanden-Noord
Versienummer 0.1

Portefeuillehouder E. Anker
Informant Oebele Jansma
Afdeling Project Ontwikkeling / OWP
Telefoon (038) 498 2438
Email O.Jansma@zwolle.nl

Benodigde middelen geen
Dekking t.l.v.:

Parafering datumparaaf

Afdelingshoofd
E. Wolfkamp
Portefeuillehouder
E. Anker

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
- ☐ Opinienota voor de raad
- ☐ Beslisnota voor de raad
- ☐ n.v.t.

Bijlagen

Concept-Visie Centrum-Oost en globale project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 kennis te nemen van het bijgevoegde concept-document "Visie Centrum-Oost en globale project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord";
- 2 geeft het genoemde document vrij voor bespreking met belanghebbenden en wacht een nader voorstel voor vaststelling af.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum 31 januari 2018

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Woningbouwvereniging Openbaar Belang (WOB) heeft begin 2017 uw college gevraagd om medewerking te verlenen aan de sloop van haar woningbezit (180 huurwoningen) aan de Luttenbergstraat/Schuurmanstraat/Wiegerlinckstraat/Buserstraat en ter plaatse 230 sociale huurwoningen te bouwen. Het afgelopen jaar hebben WOB en de gemeente dit initiatief gezamenlijk verkend. Daarbij heeft de gemeente WOB gefaciliteerd bij het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie en heeft de gemeente de verstedelijkingsopgave verkend in relatie tot de locatie. De ambities op het gebied van klimaatadaptatie en energietransitie, maar ook trends en ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit en parkeren zijn daarbij betrokken. Afgelopen zomer heeft uw college door middel van een themacollege kennis genomen van de eerste resultaten van de verkenningen. Uw college heeft toen gevraagd om de verkenningen naar de verstedelijkingsopgave te verbreden: wat is de betekenis van dit gebied aan de oostkant van de stad voor de stad en het centrum van de stad? In oktober vorig jaar hebt u wederom in een themacollege hiervan kennis genomen. De resultaten van de verkenningen worden nu door middel van het bijgevoegde document aan u voorgelegd.

Beoogd effect

Met het besluit wordt beoogd om de resultaten van de verkenningen te bespreken met belanghebbenden.

Argumenten

1.1 *Centrum-oost heeft belangrijke betekenis voor de stad.*

Het gebied centrum-oost maakt deel uit van de te ontwikkelen schil rondom de binnenstad. Centrum-oost en de locatie liggen in een zone van ontwikkellocaties langs de noord(oost)zijde van de stad, waarbij stad, water en landschap de thema's zijn (Zwarte Water, stadsgrachten, Almelose kanaal). Daarom heeft dit gebied een belangrijke betekenis voor de stad. Bovendien komen ter hoogte van de te ontwikkelen locatie een aantal gebieden/wijkdelen bij elkaar (schakelpunt/koppelpunt). Te samen vormen deze delen centrum-oost. De locatie zelf vormt daarmee een verbindende schakel. De Schuurmansstraat kan worden beschouwd als derde stadsentree, naast Katwolderplein en Stationsweg/Spoorzone.

1.2. *Het woningbouwprogramma is stedelijk met een mix aan huur en koop*

Aanvankelijk is een verkenning gedaan naar het terugbrengen op de locatie van 230 sociale huurwoningen. Met de inzichten van de verkenningen naar centrum-oost is het besef ontstaan dat er meer programma op de locatie kan (laadvermogen) en dat de plek een veel stedelijker invulling behoeft. In combinatie met een stedelijke oplossing voor parkeren, kunnen er 400 of meer, voornamelijk gestapelde woningen, op de locatie worden gerealiseerd. Daarbij is sprake van een mix aan betaalbare huur (230 woningen), beleggershuur en koopwoningen in verschillende segmenten. Randvoorwaarde is het realiseren van een prettig woon- en verblijfsklimaat. De herinrichting van de omliggende openbare ruimte doet daar in mee. WOB onderschrijft deze visie. Het vorenstaande sluit aan op de geldende woonvisie.

Datum 31 januari 2018

1.3 Het gebied en de locatie vragen om een gebouwde parkeeroplossing die ook kan worden gebruikt voor kantoren in de omgeving en bezoekers aan de binnenstad.

Op basis van de verkenningen is het inzicht ontstaan dat parkeren op maaiveld niet past bij een verstedelijkingsopgave. Het parkeren op de omliggende straten en parkeren te behoeve van de nieuwe bewoners dient in een gebouwde parkeervoorziening, verdiept en half verdiept, te worden opgelost. Daarmee wordt het laadvermogen voor de locatie vergroot en krijgt de locatie de juiste stedelijke karakteristiek. Door uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen en door een mogelijk surplus (de parkeerbehoefte ten behoeve van de bewoners is primair), kan de gebouwde voorziening eveneens worden gebruikt voor de omliggende kantoren (rechtbank en provinciehuis) en ten behoeve van het bezoek aan de binnenstad. De ligging aan de binnenring is ideaal.

1.4 De ambities op het gebied klimaatadaptatie en energietransitie kunnen worden ingevuld.

WOB en gemeente hebben samen onderzocht welke uitgangspunten en maatregelen haalbaar zijn. Op het gebied van klimaatadaptatie is gekeken naar hittestress en waterrobuustheid. Op het gebied van hittestress is de locatie nu “neutraal”. Dit wordt als uitgangspunt gehanteerd in de nieuwe situatie en kan worden bereikt door “groene gevels en daken” te realiseren. Verder is het waterschap bereid de aanliggende waterkeringen te versterken. Dit en het meer dan wettelijk nodig bergen van hemelwater op de locatie, draagt bij aan een waterrobuuste woningbouwontwikkeling.

Verder is onderzocht of het mogelijk is om het principe van “nul op de meter” toe te passen. Er zijn voldoende alternatieve energiebronnen (op het niveau van woningblokken, buurt of wijk en stedelijk) voorhanden om dit mogelijk te maken. De financiële mogelijkheden zullen nader worden verkend. Dit is mede afhankelijk van het aantal woningen dat zal worden gerealiseerd (bepalend voor de keuze van een systeem). WOB heeft deze ambities onderschreven en heeft het voornemen om gasloos te bouwen.

Risico's

Gelet op de fase van het project en de positie van de gemeente (het faciliteren van WOB), zijn de risico's voor de gemeente op dit moment zeer beperkt. Mocht uit de gesprekken met belanghebbenden blijken dat er onvoldoende draagvlak is voor de verstedelijkingsopgave, dan kan uw college afwegen om een al dan niet gewijzigd voorstel aan uw raad voor te leggen.

Financiën

In het latere voorstel om het bijgevoegde document vast te stellen zal ook een ruwe raming van de kosten van de investering van de herinrichting van de openbare ruimte zitten (het omringende gebied). Informatie over de mogelijke bijdrage van de gemeente in de gebouwde parkeervoorziening, zal eerst na het gereedkomen van het stedenbouwkundig plan (met keuzemogelijkheden) beschikbaar zijn. Op een later moment (zie bij vervolg) zal aan uw college een anterieure overeenkomst worden aangeboden om een deel van de gemeentelijke begeleidingskosten bij WOB te verhalen.

Communicatie

Op 20 februari aanstaande worden de resultaten van de verkenningen besproken met de huurders van de desbetreffende woningen en de bewoners van het Groot Weezenland en langs het Almelose kanaal. Daarnaast zal de visie op het gebied en de locatie worden gedeeld met de provincie Overijssel, de rechtbank en het Thomas à Kempis College.

Datum 31 januari 2018

Vervolg

De inzet is om vòòr de gemeenteraadsverkiezingen uw college een raadsvoorstel aan te bieden waarin wordt voorgesteld om het bijgevoegde document vast te stellen. Aansluitend zal de WOB, in samenwerking met de gemeente, aan de slag gaan met opstellen van een stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van de locatie. Bij deze vervolgstap wordt HMO nadrukkelijk aangehaakt. Vooralsnog in de rol van adviseur. De afgelopen periode hebben HMO, WOB en gemeente gesprekken gevoerd om te onderzoeken wat partijen voor elkaar kunnen betekenen. Dit heeft geleid tot de genoemde samenwerking.

Naar verwachting zal tegen de zomervakantie van 2018 een concept van een stedenbouwkundig plan aan uw college kunnen worden aangeboden. Een concept-antérieure overeenkomst zal dan ook aan uw college worden voorgelegd.

Openbaar

De stukken zijn onder embargo tot 20 februari as.