

Overdracht College-Raad

Datum 4 oktober 2018

onderwerp	Visie en randvoorwaarden Weezenlanden-Noord
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Waalewijn - Viaanen, Ciska (4011)
medeopstellers	
afdeling	Proces- Programma- en Projectmanagement
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Visie en randvoorwaarden Weezenlanden-Noord Bijlage: Bijlage 1 Visie Centrum-Oost en globale project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord d.d. 18-09-2018 Bijlage: Bijlage 2a Definitieve reactie van belanghebbenden op Concept-visie_12 april 2018 Bijlage: Bijlage 2b 20180911 twee kolommenstuk weezenlanden noord reactie omwonenden Bijlage: Bijlage 3 20180619 verslag gesprek omwonenden Groot Wezenland Bijlage: Bijlage 3b Randvoorwaarden die door omwonenden worden benoemd 3 Bijlage: Bijlage 4 Reacties belanghebbenden partijen op concept-visie Bijlage: Bijlage 5 Verwijzing naar participatietraject van Woningbouwcorporatie Openbaar Belang

Voorgesteld besluit raad

1 de visie " Centrum-Oost en globale project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord" vast te stellen uitgaande van:

1.1 de mogelijkheid om een gedifferentieerd woningbouwprogramma van ca 300 tot 500 woningen op deze locatie te ontwikkelen

1.2 ruimte te bieden voor aanvullend programma, ondersteunend aan de functies van de Rechtbank en Provincie en ten bate van een aantrekkelijk verblijfskwaliteit

1.3 gebouwde parkeervoorzieningen om de buitenruimte rond de woningen autovrij en groen in te richten.

1.4 een onderzoek of de gebouwde parkeervoorziening mede kan voorzien in een deel van de parkeerbehoefte van de binnenstad

1.5 een klimaat adaptieve en energie neutrale inrichting van de locatie

2. De visie door woningbouwvereniging Openbaar Belang uit laten werken in een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en deze, samen met de randvoorwaarden voor de ontwikkeling, aan de raad voor te leggen ter besluitvorming



Beslisnota voor de raad

Datum 1 oktober 2018

Onderwerp Visie en randvoorwaarden Weezenlanden-Noord
Versienummer 01

Portefeuillehouder E.W. Anker
Informant Ciska Waalewijn
Afdeling Projecten, processen en programma's/PPP
Telefoon (038) 498 4011
Email C.Waalewijn@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven

Begroting wijzigen Ja € 130.000
Dekking ten laste van Algemene middelen

Bijlagen

1. Visie Centrum-Oost en globale project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord d.d. 18 september 2018
2. Brief omwonenden en de reactie in een twee-kolommenstuk
3. Opmerkingen/randvoorwaarden omwonenden en reactie Verslagen bewonersgesprekken n.a.v. de reacties omwonenden en het twee kolommen stuk
4. Reacties belanghebbenden partijen op concept-visie
5. Verwijzing naar participatietraject van Woningbouwcorporatie Openbaar Belang

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 de visie " Centrum-Oost en globale project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord" vast te stellen uitgaande van:
 - 1.1 de mogelijkheid om een gedifferentieerd woningbouwprogramma van ca 300 tot 500 woningen op deze locatie te ontwikkelen
 - 1.2 ruimte te bieden voor aanvullend programma, ondersteunend aan de functies van de Rechtbank en Provincie en ten bate van een aantrekkelijk verblijfskwaliteit
 - 1.3 gebouwde parkeervoorzieningen om de buitenruimte rond de woningen autovrij en groen in te richten.
 - 1.4 een onderzoek of de gebouwde parkeervoorziening mede kan voorzien in een deel van de parkeerbehoefte van de binnenstad
 - 1.5 een klimaat adaptieve en energie neutrale inrichting van de locatie
- 2 De visie door woningbouwvereniging Openbaar Belang uit laten werken in een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en deze, samen met de randvoorwaarden voor de ontwikkeling, aan de raad voor te leggen ter besluitvorming

Datum 1 oktober 2018

Datum 1 oktober 2018

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Woningbouwvereniging Openbaar Belang heeft begin 2017 aan het 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 Openbaar Belang en de gemeente dit initiatief gezamenlijk verkend. De ambities op het gebied van klimaatadaptatie en energietransitie, maar ook trends en ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit en parkeren zijn daarbij betrokken.

In juni 2017 heeft het college gevraagd om de verkenningen naar de verstedelijkingsopgave te verbreden met onder andere de volgende vragen: wat is de betekenis van dit gebied aan de oostkant van de stad in relatie tot het centrumgebied en is er een verdichting van deze locatie wenselijk. De resultaten van de onderzoeksvragen zijn vertaald in een visie voor dit gebied. De visie 'Centrum-Oost en globale project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord d.d. 18 september 2018' (bijlage 1) wordt door middel van dit voorstel aan u voorgelegd.

In de visie wordt aangegeven dat deze locatie de mogelijkheid biedt om ca 300 tot 500 woningen te realiseren. De stedelijke verdichting is gebaseerd op een goede, groene toegankelijke buitenruimte. Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de woningen en bezoekers kunnen daarom niet op het maaiveld worden gerealiseerd. In de visie wordt daarom uitgegaan van gebouwde parkeervoorzieningen waarbij ook de parkeerplaatsen aan de Busenstraat en Schuurmanstraat worden opgenomen.

Naast de omschrijving van de mogelijkheden voor het gebied zijn randvoorwaarden opgenomen die nader uitgewerkt worden bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Dit zijn onder andere:

- een intensiever programma met woningen en het mogelijk maken van ondersteunend programma in de plint
- aansluiten bij de bouwmassa en bouwhoogtes van de gebouwen in de omgeving. Dit geeft een variatie aan hoogtes van 12 tot 15 meter met enkele hoogte accenten op markante punten van maximaal 30 meter en een mogelijk stedelijk accent van maximaal 40 meter (vergelijkbaar met de hoogte van de watertoren);
- een groene buitenruimte creëren die bijdraagt aan de woonkwaliteit maar ook een verbinding legt tussen de Singel, Schuurmanstraat en het Almeloos kanaal;
- bij gebouwde parkeervoorzieningen ruimte voor deelauto's en fietsen mee nemen;
- natuur inclusief bouwen meenemen in het ontwerp;
- klimaatadaptief en energieneutraal.

Na het vaststellen van de visie wordt door Openbaar Belang, in overleg met de gemeente en stakeholders, een stedenbouwkundig en beeldkwaliteit plan opgesteld. Voor het stedenbouwkundigplan vindt een kwantitatieve en kwalitatieve analyse plaats naar de doelgroepen en het aantal woningen. Daarnaast wordt onderzocht welke functies mogelijk zijn in de plint. Voor het parkeren wordt het aantal bepaald en hoe deze optimaal kunnen worden gebruikt.

Het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan worden ter goedkeuring voorgelegd aan de raad. Bij een positief besluit worden de plannen verwerkt in een bestemmingsplan.

Datum 1 oktober 2018

Beoogd effect

Met het besluit wordt beoogd een kader vast te leggen voor de verdere ontwikkeling van de locatie en het gebied Weezenlanden-Noord.

Argumenten

1.1 Het gebied Centrum-oost, met daarin de locatie Weezenlanden-Noord, heeft belangrijke betekenis voor de stad.

Het gebied centrum-oost maakt deel uit van de te ontwikkelen schil rondom de binnenstad. Zoals in de Strategische Agenda Binnenstad en in de Omgevingsvisie is beschreven, is de ambitie om de binnenstad en de omliggende wijken beter met elkaar te verbinden waarbij de binnenstad groeit naar een groter centrumgebied. Daarnaast wordt sinds het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020 structureel gewerkt aan betere gastvrije entrees. Een herontwikkeling van de locatie Weezenlanden-Noord en de recente ontwikkelingen van de locatie Weezenland dragen in belangrijke mate bij aan een betere verbinding van Assendorp en Wipstriik met de binnenstad. Ook de openbare ruimte maakt structureel onderdeel uit van deze ontwikkellocaties. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om de binnenstad beter te verbinden met het Park de Wezenland en bij te dragen aan een gastvrije entree.

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

In de visie wordt ingegaan op welke wijze deze locatie ruimte biedt voor verstedelijking. De vraag naar verstedelijking komt voort uit de richtinggevende uitspraak van de omgevingsvisie "We benutten de groei van de stad om de stad van binnenuit te vernieuwen en de volgende stap in stedelijkheid te zetten. Binnenstedelijk bouwen gaat voor de uitbreiding van de stad". Daarnaast is in de woonvisie aangegeven dat de Gemeente Zwolle de ambitie heeft om 6000 woningen te bouwen waarvan 3000 in en rond de binnenstad. Het doel van verstedelijking op deze plek is ook om een nieuw, onderscheidend woonmilieu te creëren. Rekening houdend met een doelgroep die specifiek kiest voor een stedelijke woonomgeving

De onderzoeksvragen, die vertaald zijn in de visie, geven aan dat er meer programma op de locatie mogelijk is. Dit wordt onder andere bepaald door de positie van de plek in de ring rond het centrum, het versterken van centrum-oost als entreegebied naar het centrum en de ligging van de locatie tussen de grotere gebouwen zoals de rechtbank en provinciehuis.

In combinatie met een stedelijke oplossing voor ondergronds parkeren, kunnen er 300 tot 500, voornamelijk gestapelde woningen, op deze locatie worden gerealiseerd. Daarbij is sprake van een mix aan 230 sociale huurwoningen en koopwoningen in verschillende segmenten. De plint kan ruimte bieden voor aanvullende programma, ondersteunend aan de functies die passen bij dit gebied. Deze functies moeten bijdragen aan het realiseren van een prettig woon- en verblijfsklimaat. De herinrichting van de omliggende openbare ruimte, waar het parkeren wordt verplaatst naar de parkeergarage, doet daar in mee.

Datum 1 oktober 2018

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

Op basis van de verkenningen is het inzicht ontstaan dat, om een groene, toegankelijke leefbare buitenruimte te maken rond de woningen, parkeren op maaiveld niet past bij een verstedelijkings-opgave. Het parkeren in de omliggende straten en parkeren ten behoeve van de nieuwe bewoners dient in een gebouwde parkeervoorziening, verdiept en/of half verdiept, te worden opgelost. Door uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen kan de gebouwde voorziening eveneens worden gebruikt voor de omliggende kantoren (rechtbank en provinciehuis) en de openbare parkeerplaatsen die door de vergroenen van de Schuurmanstraat en Buserstraat komen te vervallen. In de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan wordt onderzocht wat de omvang wordt van de parkeergarage en of een haalbare businesscase kan worden gerealiseerd en welke effecten dit heeft op de verkeersafwikkeling.

1.4 de gebouwde parkeervoorziening kan bijdragen aan de toekomstige vraag aan parkeerplaatsen door de ontwikkelingen in de binnenstad en in de ring rond het centrum

De parkeergarage kan mogelijk voorzien in een deel van de toekomstige vraag aan parkeerplaatsen die ontstaat door de verdere verstedelijking. In de uitwerking van de businesscase en het onderzoek naar verkeersafwikkeling en de mogelijkheden van de locatie kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd en welk deel kan worden toegerekend aan het bezoekers parkeren. Voor de businesscase is daarbij van belang hoe eventuele extra bezoekersparkeerplaatsen kunnen worden gefinancierd

1.5. 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.

Tevens 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).

2.1 Woningbouwvereniging Openbaar belang is eigenaar van de grond en ontwikkelt het gebied

De visie wordt door Openbaar Belang onderschreven. Op basis van de visie wordt door Openbaar Belang een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit gebeurt in overleg met de gemeente en met stakeholders zoals de bewonerscommissie Weezenlanden-Noord, omwonenden, Vrienden van Assendorp, Vrienden van de stadskern, Zwolle Groenstad, Milieuraad ed.

Risico's

Voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan zijn de risico's voor de gemeente beperkt. Belangrijk is om bewoners en stakeholders mee te nemen in het proces om input op te halen en mogelijke verschillen te bespreken.

De woningbouwcorporatie zal de ontwikkeling uitbesteden aan een marktpartij en onzeker is of deze partij een openbare parkeergarage kan exploiteren met een gewenst aantal parkeerplaatsen. Naast het

Datum 1 oktober 2018

opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt ook in overleg met de gemeente de haalbaarheid onderzocht nader onderzocht onder andere door een marktconsultatie.

Voor het vaststellen van het stedenbouwkundig plan worden de risico's bij het vervolgproces onderzocht en gedeeld met de raad. De gemeente heeft in ieder geval een rol bij de inrichting van de openbare ruimte. Een mogelijk risico kan zijn dat er geen financiële middelen zijn om deze openbare ruimte aan te passen.

Financiën

De kosten in het voorproces zijn gedekt uit de post ruimtelijke plannen. Om het planproces te kunnen financieren is een bijdrage nodig vanuit de incidentele middelen. De kosten zijn ingeschat op €130.000. In het vervolgproces wordt op basis van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst opgesteld waarbij een deel van de plankosten voor het vervolgproces worden neergelegd bij de ontwikkelende partij.

Op een later moment in de ontwikkeling van de locatie en het gebied ontvangt uw raad een investeringsvoorstel omtrent de herinrichting van de omliggende openbare ruimte.

De inzet van de parkeergarage voor omliggende kantoren en mogelijk ten behoeve van de stad wordt nader onderzocht. Op basis van dit onderzoek wordt mogelijk een bijdrage gevraagd voor openbare parkeerplaatsen.

Communicatie

De woningbouwcorporatie Openbaar Belang heeft in de afgelopen jaren een participatietraject doorlopen met de huidige bewoners en omwonenden over de plannen voor 180 tot 230 woningen in het gebied (bijlage 6). De randvoorwaarden en eisen ten aanzien van type woningen en directe woonomgeving in een groene setting worden verder uitgewerkt in het stedenbouwkundigplan.

De voorgestelde ontwikkeling voor Weezenlanden-Noord heeft de Openbaar Belang en gemeente besproken met belangenpartijen zoals Vrienden van de Stadskern, Zwolle groenstad en Milieuraad Zwolle. De verslagen zijn in bijlage 4 opgenomen.

Op 20 februari jl. is een bewonersavond georganiseerd.

Het algemene beeld is dat er draagvlak is voor de plannen voor Weezenlanden-Noord bij de huidige *bewoners*.

De *omwonenden* aan het Almeloos kanaal en Groot Wezenland hebben hun zorgen geuit over deze ontwikkeling. Het gaat daarbij over de mogelijke negatieve effecten op de huidige woonomgeving door onder andere de toename aan het aantal woningen, de voorgesteld hoogtes en extra verkeer. Deze omwonenden hebben door middel van een schriftelijke reacties hun mening kenbaar gemaakt. De reacties hebben wij van commentaar voorzien en met de betrokkenen besproken. De vragen en onze reactie hierop zijn opgenomen in bijlage 2 en 3.

Voor het ontwikkelen van de locatie is het van groot belang om draagvlak te verkrijgen. Hiervoor wordt door Openbaar Belang in samenwerking met de Gemeente een communicatieplan opgesteld. Het communicatieplan gaat in wie en op wat voor manier wordt geïnformeerd en/of betrokken in het vervolgproces. Voor het opstellen van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan worden de komende maanden bijeenkomsten georganiseerd om input op te halen en plannen te bespreken.

Vervolg

Op basis van de bijgevoegde visie met randvoorwaarden gaat Openbaar Belang, in samenwerking met de gemeente, aan de slag met het opstellen van een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.



Datum 1 oktober 2018

Daarnaast wordt door de gemeente een schetsontwerp opgesteld voor de herinrichting van de omliggende openbare ruimte.

De verwachting is dat eind 2018 een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan met een schetsontwerp van de omliggende openbare ruimte aan de raad kan worden voorgelegd.

Op basis van het stedenbouwkundigplan met randvoorwaarden en uitgangspunten wordt een bestemmingsplan gemaakt. De raad ontvangt te zijner tijd een voorstel tot herziening van het geldende bestemmingsplan (met daarbij de anterieure overeenkomst) en een kredietaanvraag voor de aanpassing van de openbare ruimte.



Datum 1 oktober 2018

Openbaar

De stukken zijn onder embargo tot informatiebijeenkomst Raad.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris