

Startnotitie Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling Meeuwenlaan 8

Aan Wethouders Ed Anker, Nelleke Vedelaar en & René de Heer

Van Gerko Grobbe & Frits Kroese (Team Ruimte, afdeling Ruimte & Economie)

Datum 7 maart 2017

1. Aanleiding en doel

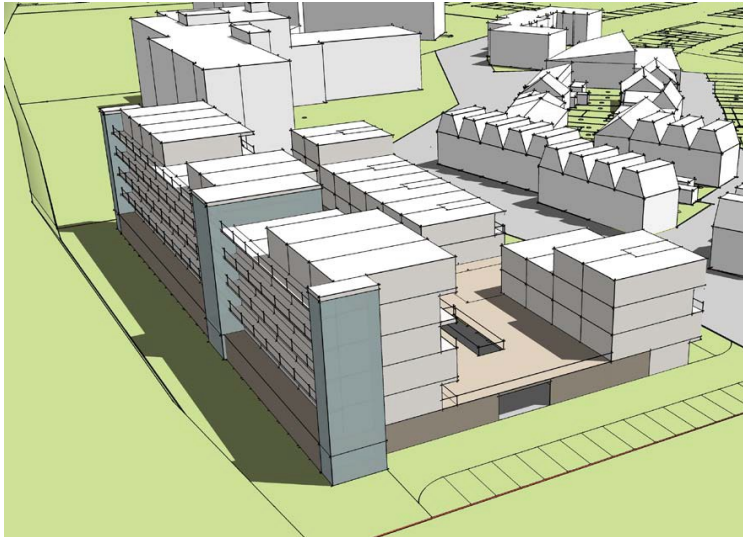
Juni 2016 is een verzoek van Glint Real Estate B.V. & Florestejn Vastgoedadvies B.V. binnengekomen voor herontwikkeling naar woningbouw van het leegstaande kantoorgebouw aan de Meeuwenlaan 8 in de Kamperpoort.



Men beoogt volledige sloop van het bestaande pand en nieuwbouw van mogelijk ruim 100 appartementen, waarvan ongeveer de helft voor starters/eenpersoons huishoudens. Men streeft daarbij zowel appartementen realiseren in de koop- als in de huursector. Daarbij wil men het bewonersparkeren realiseren in een overdekte parkeervoorziening op maaiveld (81 pp.); ook het bezoekersparkeren is daarbij op maaiveld voorzien.



Datum 7 maart 2017



Datum

7 maart 2017

De locatie is gelegen in bestemmingsplan Kamperpoort en heeft de bestemming “Gemengd-5”. Op basis van het bestemmingsplan mag de bestaande bebouwing enkel worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen en/of kantoren. Voorgestelde woningbouw past hier niet binnen. Bovendien past een groot deel van de bouwopgave niet binnen de bouwregels.



Dit nieuwe ruimtelijk initiatief (NRI) is besproken in het Strategisch Afstemmingsoverleg (AO) van 14 juni 2016. Daarbij is geconstateerd, dat herontwikkeling naar wonen kansrijk is op basis van een aanvullende verkennende visie. Dit met het oog op een goede ruimtelijke (ordenings)-kwaliteit met inachtneming van:

- Omgevingsvisie & Omgevingsverordening Overijssel;
- Structuurvisie Zwolle 2020 (met daarin de hoogbouwvisie), die voorziet in een dergelijke inbreiding en andere strategische ontwikkelkaders, zoals de Welstandsnota, de Woonvisie Zwolle, collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen (5 juli 2016), door raad vastgestelde nota Kamperpoort PvE en de nieuwe strategische opgaves voor klimaatadaptatie & energietransitie;
- zaken die voortvloeien uit verplichtingen die de Wro en andere wetgeving met zich mee brengen, zoals die voor Milieu (Wet geluidhinder, etc.), Natuur (Flora & Faunawet, Natura 2000 PAS) en Monumenten.

Volgens het Strategisch Afstemmingsoverleg (*Regiekamer* ingaande maart 2017) is het denkbaar dat mogelijk in de toekomst ook de panden Meeuwenlaan 2, 4 en 6 om een passende herbestemming naar wonen zullen gaan vragen. Daarom is het van belang de verkennende visie te verbreden en een doorkijk te geven op de stedenbouwkundige betekenis van een mogelijk gefaseerde transformatie van de gehele kantorenstrook.

Het finale intakegesprek over onderhavig NRI heeft op 30 januari 2017 plaats gevonden. Er is afgesproken dat de initiatiefnemers onder gemeentelijke begeleiding een verkennende visie opstellen voor de herontwikkeling. Deze startnotitie is bedoeld ter afsluiting van de identifiëatiefase (0) van dit NRI en geeft de nodige uitgangspunten mee voor deze verkenning in de volgende initiatieffase (1).

In het PFO van Ed Anker op 27 februari 2017 is deze Startnotitie vastgesteld met bijbehorende intentieovereenkomst (IOK).

Datum

7 maart 2017

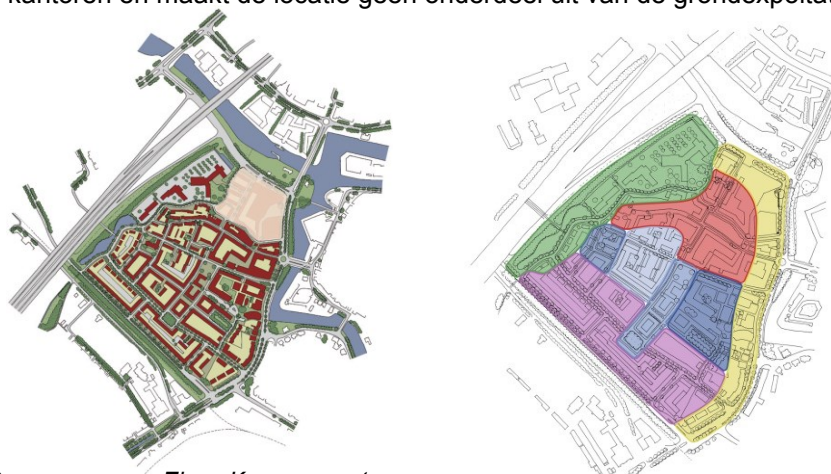
2. Beoogd resultaat

2.1 Ambitie

De initiatiefnemers maken onder begeleiding van de gemeente een verkennende visie op structurele herontwikkeling van Meeuwenlaan 8. De strategische meerwaarde hiervan is om de geldende Gemengde Doeleinden bestemming te verruimen met een reguliere woonbestemming en de kantorenbestemming hieruit te verwijderen. Dit past in het kantorenbeleid van de gemeente om de leegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt zal hierdoor gezonder worden.

De verkennende visie richt zich op *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke (ordenings-) kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken - toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie & energietransitie.

Het Programma van Eisen Kamperpoort beschrijft het gewenste eindbeeld van de wijk aan de hand van een aantal onderscheidende milieus. Deze indeling is van belang om keuzes op het schaalniveau van de gehele Kamperpoort inzichtelijk te maken en samenhang te bewerkstelligen en te kunnen bewaken. Voor de realisatie van deelprojecten is het instrument echter niet specifiek genoeg. Bijvoorbeeld op het gebied van de woningprogrammering en de stedenbouwkundige en sociale eisen. Het kader is nadien onvoldoende geactualiseerd. Om deze redenen is voor de diverse planonderdelen gekozen per deelgebied een specifiek Programma van Eisen (PvE) op te stellen. Ruimtelijk en programmatisch ging de nota uit van handhaving van de bestaande kantoren en maakt de locatie geen onderdeel uit van de grondexploitatie.



Plankaart Programma van Eisen Kamperpoort

Het verdient aanbeveling om vanuit deze context ook voor de belendende locatie Meeuwenlaan 2,4, 6 een fictieve stedenbouwkundige doorkijk mee te geven naar verdere herontwikkeling; dit neemt de gemeente op zich. Hiermee is te bezien hoeverre dit heeft op het resultaat van de verkenning.

Datum

7 maart 2017

2.2 Uitgangspunten

Belemmeringen, kansen & opgave

In verband met deze waardencreatie en de ruimtelijke onderbouwing van de herontwikkeling in een nadien op te stellen bestemmingsplan worden in deze paragraaf uitgangspunten meegegeven voor de verkennende visie. Met deze visie is te zien hoe de locatie van het leegstaande kantoorgebouw te vullen is met een nieuwe woonfunctie waar wel behoefte aan is, terwijl de toekomstbestendigheid, ruimtelijke samenhang en het aanzien van dit stukje Kamperpoort er beter op wordt. Gelet hierop zien we de volgende belemmeringen, kansen en mogelijke opgave voor herontwikkeling met woningbouw.

Toekomstwaarde (duurzaamheid & milieu)

Inleiding

De woningbouw wordt gesitueerd in een hoogwaardige leefomgeving, waarbij het van belang is zoveel mogelijk in te spelen op de *toekomstwaarde* van het te ontwikkelen (steden-)bouwkundig plan. Ingezet moet worden op duurzame gebouwen (A-label) met een passende architectuur.

Omdat de milieuaspecten op dit moment kritisch zijn voor het stedenbouwkundig ontwerp, dienen deze in de verkenning als eerste te worden opgepakt. In de verkenning wordt bovendien bijzondere aandacht gevraagd voor de actuele opgaven voor:

- klimaatadaptie (water robuuste en klimaatbestendige stedenbouw);
- energietransitie (reductie CO₂-uitstoot).

Geluid wegverkeer A28

Maximale gevelbelasting als gevolg van wegverkeer A28 mag niet meer bedragen dan 53 dB Lden. De wettelijk maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijke wegen bedraagt 53 dB. Door geluidgevoelige ruimtes aan de zuidoost zijde te situeren kan mogelijk worden voldaan aan deze eis. Ook toepassing van een vliesgevel aan de A28 zijde (realisatie van een dove gevel) kan er toe bijdragen dat hieraan wordt voldaan.

Geluid wegverkeer overige wegen

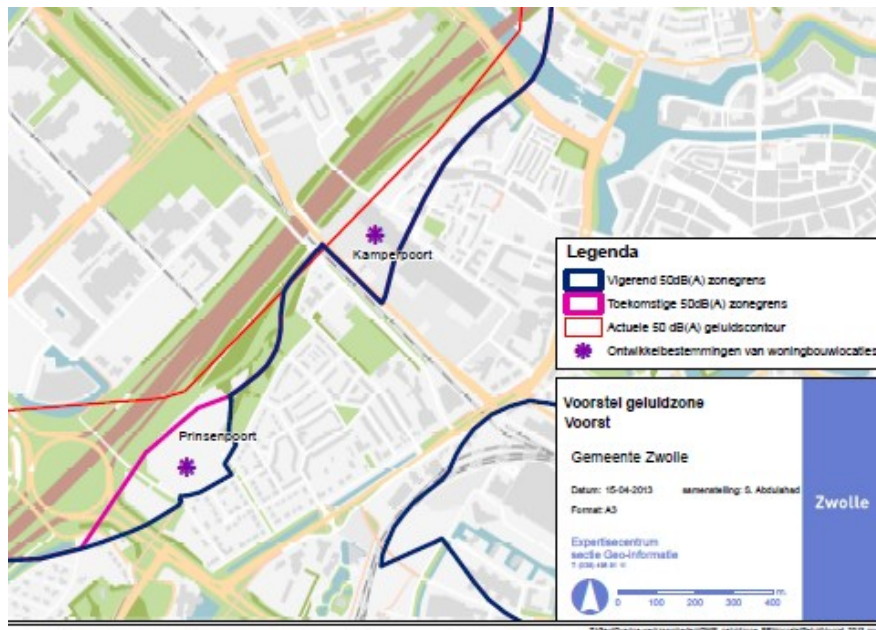
Maximale gevelbelasting als gevolg van overige wegen maximaal 58 dB Lden. De geluidbelasting als gevolg van gemeentelijke wegen die aan de zuidoostzijde van het plan liggen veroorzaken een geluidbelasting op het plan. De maximale geluidbelasting waarvoor een hogere waarde wordt te verlenen is, bedraagt 58 dB.

Geluid industrieterrein Voorst:

De locatie ligt binnen de 50 dB(A)-contour ingevolge de geluidzone van dit bedrijventerrein. Deze zone borgt de gecumuleerde geluidsruimte van de hier aanwezige bedrijven. In 2013 heeft de raad bepaald dat er binnen de geluidzone ter hoogte van de Kamperpoort geen nieuwe woningbouw mogelijk is op basis van een een te verlenen hogere grenswaarde industrielawaai.

Datum

7 maart 2017



Milieu-planologisch gezien is woningbouw evenwel denkbaar, mits er met de verkenning aan te tonen is, dat het wooncomplex zodanig wordt ontworpen dat de maximale geluidbelasting op de gevel 50 dB(A) is. Dit vergt draagvlak bij en het nodige overleg met de ondernemers(vereniging) Voorst.

Geluid IJsselhallen

De geluidbelasting als gevolg van de IJsselhallen mag de basiswaarde 55 dB(A) niet overschrijden. Het plan mag geen extra belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van de IJsselhallen.

Het complex van de IJsselhallen is van belang voor het aspect industrielawaai. Deze inrichting heeft een omgevingsvergunning op grond van de Wet milieubeheer. Met de 'Nota Industriegeluid Zwolle' heeft de gemeente Zwolle invulling gegeven aan de mogelijkheid die de Handleiding Industrielawaai en Vergunningverlening biedt tot het vaststellen van een gebiedsgericht geluidsbeleid. Aan de hand van de in de Nota vastgestelde ambitie- en basiswaarden kan beoordeeld worden of het geluidsniveau van een inrichting ter plaatse van de nieuwe woonbestemming aanvaardbaar is.

Wanneer de geluidsbelasting niet hoger is dan de ambitiewaarde wordt voldaan aan de milieukwaliteit die voor het gebied wordt nagestreefd. Het rekenmodel, dat voor de vergunningsaanvraag ingevolge de IJsselhallen is opgesteld, dient als uitgangspunt voor het vaststellen van het geluidsniveau op de ontwikkellocatie. Voor de IJsselhallen zijn in dit verband de geluidsbelastingen bepaald voor de representatieve bedrijfssituatie en de incidentele bedrijfssituatie. De bestaande woningen aan de Meeuwenlaan zijn dichtbij de IJsselhallen gelegen dan die in de ontwikkellocatie. Daarmee zijn de bestaande woningen mogelijk bepalend voor de bedrijfsvoering van de IJsselhallen en vormen de nieuwe woningen geen extra belemmering. Met akoestische berekeningen dient aangetoond te worden dat de belasting op de nieuwe woningen in de representatieve bedrijfssituatie bij voorkeur lager is dan de 50 dB(A) etmaalwaarde, maar in alle gevallen lager is dan de basiswaarde van 55 dB(A).

Datum

7 maart 2017

Externe veiligheid

Kwetsbare bestemmingen zijn niet toegestaan binnen de PR-plafonds van de A28.

Kwetsbare bestemmingen zijn niet toegestaan binnen het Plasbrandaandachtsgebied van de A28.

De toename van het groepsrisico als gevolg van het plan dient verantwoord te worden.

Het rijk heeft in 2014 het basisnet vastgesteld. In dit basisnet worden de risicoplafonds voor rijkswegen, spoorwegen en rijkswateren aangegeven. Per wegvak wordt een PR en een GR plafond aangegeven, deze variëren per wegvak. Binnen het PR plafond zijn kwetsbare bestemmingen (waaronder wonen) niet toegestaan. Ter hoogte van het plangebied bedraagt het PR plafond 13 meer gerekend vanaf de as van de A28. Tevens is het Plasbrandaandachtsgebied (PAG-zone) van belang. Deze bedraagt altijd 30 meter gerekend vanaf de rand van het asfalt. Bouwen binnen de PAG zone is mogelijk maar de eisen aan de brandwerendheid zijn hoger. Dit is vastgelegd in het bouwbesluit. De toename als gevolg van het groepsrisico dient verantwoord te worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeente Zwolle heeft hiervoor gebiedsgericht beleid geformuleerd. Bij voorkeur worden hogere dichtheden vermeden. Ook de huisvesting van (zeer) kwetsbare groepen heeft niet de voorkeur.

Luchtkwaliteit

De visie en het uiteindelijke plan dienen te voldoen aan de eisen voor luchtkwaliteit.

De locatie voldoet aan Europese grenswaarden die zijn vastgesteld voor de aanwezigheid van stoffen in de lucht. De GGD adviseert echter een afstand van 50 meter te hanteren van drukke stedelijke wegen en rijkswegen tot gevoelige functies als onderwijshuisvesting. De locatie ligt gedeeltelijk binnen deze afstand. Met de situering van ruimten en luchtinlaatroosters dient hier rekening mee gehouden te worden.

Klimaatadaptatie

De deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie (zie volgende paragraaf) benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. En Zwolle wil koploper zijn in het praktisch maken van de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel.

De gemeente wil hieraan invulling aan geven door samen netwerkend met partners in de stad denkend vanuit de generieke opgaven (klimaatadaptatie) naar mogelijkheden te zoeken bij ruimtelijke ontwikkelingen om meerwaarde, robuustheid (of veerkracht) en een aantrekkelijk stadsklimaat te creëren. Het is van belang om in de verkenning te bezien in hoeverre met deze locatieontwikkeling op inhoud, proces en financiën kan worden bijgedragen aan water robuuste en klimaatbestendige stedenbouw.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers-) extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een

Datum

7 maart 2017

veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en (openbare/niet openbare) buitenruimten robuust en comfortabel worden ingericht. In de praktijk betekent dit net iets verder kijken dan het huidige bouwbesluit, zoals met:

- beperkte zon inval in de zomer, groene gevels en/of daken. Dit levert ook meer wooncomfort op, zoals slapen in minder warmere ruimten;
- een groene inrichting met *wadi's*, waterdoorlatende verharding en een (grotere) regenafvoer met een noodoverlaat (zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt).

Bijzondere aandacht verdienen de nutsvoorzieningen voor elektra, drinkwater en internet. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen kunnen blijven functioneren bij extremen inclusief overstromingen uit het regionaal systeem. Voor hittestress is het uitgangspunt dat het NRI geen toename van hittestress tot gevolg mag hebben.

Door klimaatadaptatie in de uitgangspunten mee te nemen zijn er in principe weinig tot geen meerkosten. Bij aanpassing van bestaande plannen is de ervaring dat met een beperkte extra (*plus*) investering projecten klimaatbestendig kunnen worden gemaakt. Indien dit aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de *plus* mogelijk te maken en het nieuwbouwproject zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.

Ook kan een klimaat adaptieve project de bewustwording hieromtrent vergroten. Wat zou het interessant zijn, als de toekomstige bewoners van het nieuwe wooncomplex nu al weten hoe veilig en comfortabel hun woning in 2030 is in een warmer klimaat en hoosbuien kan trotseren? Een innovatief klimaatbestendig gebouw kan ook een niche- en extra verkoopargument zijn.

Energietransitie

Op het journaal, in de dagbladen, via de social media wordt er volop aandacht besteed aan de (noodzaak van) transitie op het gebied van energie. De ongewenste gevolgen van het broeikaseffect, mede veroorzaakt door de uitstoot van fossiele energie, wordt steeds duidelijker en zichtbaarder. Daarnaast raken fossiele energiebronnen op. Kortom er is grote urgentie op dit gebied.

Ook Zwolle onderkent de energietransitie als een belangrijke nieuwe opgave. De gemeenteraad van Zwolle heeft bij het vaststellen van de Agenda Duurzaamheid in 2015 bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dit gelet op de ambities en doelstellingen in EU-verband, in het SER Energie-akkoord, de klimaatconferentie van Parijs én meest recent tijdens de Nationale Klimaatop. Het is daarom van belang om in de verkenning te bezien hoe de beoogde herontwikkeling energieneutraal uit te kunnen voeren. Dat wil zeggen dat de het gebouw gebonden energiegebruik en het huishoudelijke energiegebruik duurzaam wordt opgewekt. Dit kan door:

- isoleren;
- zonnepanelen op daken te leggen;
- warmtepompen of andere voorzieningen te installeren;
- te besparen (individueel en/of collectief).

Datum

7 maart 2017

Locatie(her-)ontwikkeling en/of verbouw ingevolge ander gebruik zijn geschikte momenten om dergelijke maatregelen te verkennen en mogelijk uit te voeren.

Ook dient te worden verkend in hoeverre deze herontwikkeling een katalysator kan zijn voor het omliggende gebied. Daarmee wordt bedoeld:

- anticipatie op mogelijke herontwikkeling van de Meeuwenlaan 2, 4 en 6. Dat wordt onderdeel van de (globale) verkennende visie die door de gemeente wordt opgesteld;
- de wijze waarop de Kamperpoort betrokken kan worden. Dat kan door aansluiting op de energievoorziening behorende bij de beoogde locatieontwikkeling (of wellicht andersom als er al duurzame systemen zijn in het gebied). Of door het opzetten van collectieve zonnepanelenprojecten mogelijk in samenwerking met groepen die in het gebied al bezig zijn.

Gemengd Stedelijk Woonmilieu

Met dit NRI is te voorzien in de ontwikkeling van een *Stedelijk Woonmilieu* als bedoeld in de structuurvisie Zwolle, dat zich kenmerkt door een grote variatie van grondgebonden tot gestapelde woningbouw in een bruto-dichtheid van 30-50 won./ha. In dergelijke woongebieden kunnen zich naast wijkvoorzieningen ook veel regionale voorzieningen bevinden, zoals voor sport, onderwijs, zorg en overheidsinstellingen. Dat laatste is maar zeer beperkt aan de orde binnen Kamperpoort (alleen Ahoed en verzorgingshuis).

De ontwikkeling van de woningen op deze plek voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag naar 6.000 woningen in de periode 2016-2026 en daarna 4000 woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Normaliter sturen we op circa 30-40-30% (goedkoop-middelduurduur).

De stad blijft groeien en er is grote behoefte aan het toevoegen van:

- (sociale) huurwoningen (tot € 710 en dan met name tussen €400-€600);
- vrije sector huurwoningen (€ 700-€900);
- goedkope koopwoningen (tot € 250.000).

Het segment vrije sector huur is nu nog ondervertegenwoordigd in de totale woningbouwportfolio van Zwolle. Het gaat hierbij om huurprijsniveaus van €700-900. Vanuit betaalbaar wonen en doorstroming op de woningmarkt, is dan met name de ondergrens van middeldure huur extra interessant (€ 700-800).

Passend in de huidige inzichten van de woningbehoefte wordt voor onderhavige locatie gestapelde woningbouw beoogt in een gevarieerd aanbod van kleine appartementen voor alleenstaanden tot grotere gezinsappartementen.

Hoe dit aanbod eruit gaat zien, is onderdeel van de verkenning. In relatie met de economische haalbaarheid zal hierbij door de ontwikkelaar een nadere doelgroepenanalyse moeten plaatsvinden. Het is relevant dat het initiatief aansluit op de marktvraag en mogelijk een (latente) vraag uit de wijk zelf.

Datum

7 maart 2017

Een goede onderbouwing is nodig van de doelgroepen en de woonproducten die daar bij horen (marktanalyse), lopende projecten in de Kamperpoort en de wijze waarop de transformatie programmatisch past in de bestaande en toekomstige bevolkingsopbouw van deze wijk. Bij de start van de verkenning zal de gemeente hierover gedetailleerde gegevens verstrekken.

Gezonde en veilige leefomgeving

Algemeen

Als volgens de verkenning door de initiatiefnemers blijkt, dat de geldende geluidscontour van 50 dB(A) te respecteren is door passende maatregelen zoals aan de gevels, dan is dit ook uitgangspunt voor de fictieve stedenbouwkundige verkenning van de gehele schil door de gemeente. Het onbebouwde terrein op de hoek met trapveld en waterberging een belangrijke voorziening op wijkniveau, die behouden dient te blijven. Vanuit de gemeente is er op dit moment geen noodzaak om dit terrein anders in te vullen - de locatie wordt niet betrokken bij de visie.

We streven bij deze beide verkenningen naar het maken van een aantrekkelijk, gezond en veilig woon- en leefklimaat. Dat raakt zowel de kwaliteit van de interieur en exterieur van de gebouwen, de openbare en niet-openbare buitenruimten en de samenhang hiertussen.

Versterking van de stedenbouwkundige samenhang is nodig. De schaalsprong van die massa's tussen de Meeuwenlaan en de A28 naar de buurt moet niet te abrupt zijn.

Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden mee te geven:

- een passende diepte van de woongebouwen;
- optimale situering, massa/hoogte in relatie tot de parkeerbalans en bezonning.
- bijbehorende voorzieningen, zoals groene tuinen (infiltratie hemelwater), fietsenstalling, containerberging e.d.;
- stedenbouwkundige samenhang met de belendende bebouwing. Typologie die op een of andere wijze aansluit bij die van de omgeving.

Vergroening

Er zal worden verkend of het trottoir aan de kant van kantoren te verwijderen is en de vrijkomende ruimte kan worden benut voor een grasberm met bomen van de eerste categorie. Hierdoor kan de woonkwaliteit worden toegevoegd aan de buurt en nemen de verschillende woonmilieus de nodige afstand tot elkaar.

Parkeren

De nieuwe Regeling Parkeernormen 2016 is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Uitgangspunt is dat aan de parkeerbehoefte voor de bewoners en bezoekers te realiseren appartementen in principe tegemoetgekomen moet worden gekomen op eigen terrein. Wat de parkeeropgave is, wordt bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers CROW.

Datum

7 maart 2017

De hoogte van de parkeernorm voor (gestapelde) woningen is afhankelijk van het prijssegmenten de locatie. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en bereikbaar zijn op een verkeersveilige wijze.

De bij een *Stedelijk Milieu* passende parkeernorm is voor goedkoop 1,2-1,4 pp/woning; duur 1,5-1,7 pp/ won. In deze norm is voor bezoek 0,3 pp/woning gerekend. De goedkope prijsgrens wordt geïndexeerd op basis van de aftoppingsgrens voor sociale huurwoningen; deze is thans € 155.000 of € 618 euro huur/maand.

Door een overdekte parkeervoorziening op maaiveld te maken met behoud van voldoende woonkwaliteiten is bij een bepaalde verdeling van woningaantallen/grootte een sluitende parkeerbalans denkbaar. Onder de flats kunnen ook de bergingen gemaakt worden.

De overdekkingen kunnen als daktuinen gemaakt worden tussen de voorzijdes van de gebouwen. Via de parkeerlaag en daktuin zijn de flats openbaar toegankelijk. De tuinen vloeien over in het groen achter en naast de complexen.

Uitvoerbaarheid

Naast de maatschappelijk uitvoerbaarheid (en daarvoor nodige communicatie met de Kamperpoort) verdient de economische uitvoerbaarheid aandacht.

Er is een onderbouwing nodig van de woningbouwbehoefte gelet op de *Ladder van duurzame verstedelijking*. De provincie heeft onlangs een wijziging van de omgevingsverordening aangekondigd, waarin is geregeld dat Zwolle bij de realisatie van meer dan 50 woningen i.v.m. deze onderbouwing van de *Ladder* contact moet hebben met omliggende gemeenten. Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat verwachten wij geen problemen voor de onderbouwing van de *Ladder*.

Ook zal kostenverhaal plaats moeten vinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal te zijner tijd een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

Datum

7 maart 2017

3. Moeten, willen, kunnen, mogen & risicomanagement

Moeten

Het is stedenbouwkundig gezien nodig te verkennen hoe voor deze inbreidingslocatie en de andere eventueel te herontwikkelen kantoorlocaties langs de A28 een hoogwaardig, toekomstbestendig *Stedelijk Woonmilieu* te ontwerpen is met meerwaarde voor de stad. Dit in de context van de A28 en de Kamperpoort.

Willen

De verkenning brengt de te beogen ruimtelijke en sociaaleconomische kwaliteit van deze locatie en omgeving in beeld.

Kunnen

De haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling hangt af van de investeringskracht van initiatiefnemer, die alle ontwikkelingskosten op zich neemt, alsmede die van de nieuwe gebruikers, die willen huren. En het vertrouwen in deze lange termijn investeerder die belang heeft bij een kwalitatieve opwaardering van deze plek en een duurzame relatie met de gemeente Zwolle. Hierbij speelt ook het maatschappelijk en economisch draagvlak voor stedelijke herontwikkeling naar wonen een rol.

Gezien complexiteit en aard van de beoogde opgave is gemeentelijke begeleiding nodig in de volgende twee stappen:

- I. Op basis van de aangegeven uitgangspunten start in deze initiatieffase de *verkennende visievorming*, waarin de benodigde ruimtelijke ingrepen geschetst worden met een nadere onderbouwing van o.a. de woningbehoefte en belemmeringen vanuit milieu. Er is € 15.000 nodig om opdrachten voor begeleiding van de verkenning te geven (incl. de fictieve stedenbouwkundige studie voor eventueel verdere herontwikkeling van de gehele kantorenstrook). De verkenning wordt afgerond met een anterieure overeenkomst. Op basis van een bestuurlijk 'go' wordt meegewerkt aan de beoogde herontwikkeling en bestemmingstransformatie naar wonen. Hierbij wordt de K-bestemming geëlimineerd uit de vigerende GD-bestemming.
- II. Bij een 'go' zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk voor het maken en bekostigen van een *bestemmingsplan* als tactisch ruimtelijk kader voor de locatieontwikkeling en de daarvoor op te stellen *uitvoeringsplannen* zoals bestekken, aanbestedingen, (ver-)gunningen voor bouwrijp maken, bouw en inrichting. Voor rekening van de initiatiefnemer is de gemeente verantwoordelijk voor begeleiding door de gemeente van de verdere planvorming, zoals bestemmingsplan, aanleg openbare ruimten, ondergrondse infra, alsmede afkoop eventuele beheer- en onderhoudskosten.

Mogen

Het is in zijn algemeenheid van belang dat het college aan de hand van het verkenningsresultaat de raad vraagt mee te willen werken aan een nieuw

Datum 7 maart 2017

bestemmingsplan voor wonen. En hiermee ook kan anticiperen op een eventueel mogelijke nieuwe stedenbouwkundige herontwikkeling van de gehele kantorenstrook langs de A28.

Risicomanagement

De uitgangspunten uit deze notitie worden vervat in een te ondertekenen intentieovereenkomst. Op basis hiervan (en nadien te maken project-ontwikkelopgave & anterieure overeenkomst) zijn alle voor het vervolg op te stellen plannen, maatregelen en planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Het risico bestaat, dat de initiatiefnemers de verplichtingen uit de intentieovereenkomst niet zouden kunnen nakomen. In dat geval zal herontwikkeling en bestemmings-eliminatie van kantoren mogelijk op een later tijdstip plaatsvinden.

Datum

7 maart 2017

4. Vervolg

PFO-besluit

De startnotitie en bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst is in een PFO van Ed Anker op 27 februari vastgesteld om op basis hiervan de komende initiatieffase:

1. een stedenbouwkundige verkenning (door de initiatiefnemer) te begeleiden voor herontwikkeling van desbetreffende locatie naar wonen en op basis hiervan mogelijk een projectopdracht met anterieure overeenkomst voor te bereiden;
2. ter begeleiding van de verkenning hiervoor een krediet ad € 15.000 uit budget Ruimtelijke Plannen (Visies & NRI 0-1 fase) 2016 en/of 2017 ter beschikking te stellen.

Bestuurlijk opdrachtgever

Ed Anker (Wijk-)wethouder ruimtelijke ordening

In afstemming met:

Nelleke Vedelaar Wethouder wonen
René de Heer Wethouder economie/kantorentransformatie.

Begeleidingsteam Fysiek Domein

Kernteam

Frits Kroese	Senior-stedenbouwkundige OWA (coördinatie & strategie)
Arjan Ekelenkamp	Beleidsadviseur wonen OWA (woonprogramma)
Gerko Grobbe*	Adviseur Planologie ECR (stedenbouw & RO)
Cor Blanken	Adviseur Milieuplanologie ECR (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid & behartiging klimaatadaptie & energietransitie)

Met ondersteuning van en/of in afstemming met:

Wim van Hattum	Wijkmanager
Patrick Eysbach*	Vastgoedadviseur OWV (opstelling IOK* en AOK)
pm*	Stedenbouwkundig ontwerper ECR
Joke Vulkers*	Adviseur mobiliteit & parkeren ECR
Jolanda van den Berg*	Adviseur juridische planologie ECR
Andreas van Rooijen*	Adviseur klimaatadaptatie ECC
Tim Idema*	Adviseur energietransitie ECL
Janna van Maar	Adviseur bedrijven OWA (afstemming ondernemersver. Voorst)
Dennis Jansen	Beleidsadviseur kantoren OWA
Christian Voortman	Beleidsadviseur energietransitie OWA
Ron Eggink	Projectmanager Kamperpoort
Rutger Ekhart	Beheermanager OR

* raming maximaal benodigd budget Ruimtelijke Plannen € 15.000.

Openbaarheid

Deze notitie is openbaar.

Datum

7 maart 2017

Vervolg

Platform Kamperpoort

Er zijn de afgelopen jaren veel bouwplannen met appartementenbouw in Kamperpoort gerealiseerd. Nagenoeg alle lopende initiatieven hebben ook betrekking op de bouw van appartementen. Dat ligt gevoelig in de wijk en vraagt in de communicatie extra aandacht en zorgvuldigheid.

Daarnaast heeft de Ontwikkelcombinatie Kamperpoort het initiatief genomen om te komen tot een nieuw Werkplan voor de Kamperpoort. Dat Werkplan is opgebouwd met medewerking van de gemeente. Onderdeel van het plan van aanpak is de instelling van een *Platform Kamperpoort* waarin de ontwikkelende partijen, de corporatie(s), bewoners, creatieve adviseurs en ondernemers en de gemeente zitting hebben. Het is de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouwinitiatieven langs dit Platform gaan waarbij de meerwaarde daarvan voor de initiatiefnemer zal moeten blijken. Dit Werkplan met plan van aanpak is gereed en op korte termijn wordt de wijze van vaststelling door het college met de projectwethouder Kamperpoort besproken.

Monitoring en regie op K-herontwikkeling/transformatie in BBG Zwolle

In het ambtelijk K-transformatieteam wordt er voor gezorgd, dat de geleidelijke veranderingen op verschillende bestaande kantorenlocaties in het bestaand stedelijk gebied (BBG) in de gaten worden gehouden en er de nodige samenhangende regie wordt gevoerd op de zich aandienende nieuwe ruimtelijke initiatieven voor transformatie van de K-bestemming naar wonen. Dit in nauw overleg met de provincie en de kaders die zij in haar omgevingsvisie en omgevingsverordening hieromtrent voor het BBG stelt.

Communicatie & planning

Op basis van de startnotitie en getekende intentieovereenkomst start de verkenning naar herontwikkeling en structurele bestemmingstransformatie naar wonen.

Dergelijke herontwikkelingen en/of transformaties waarbij verschillende soorten doelgroepen worden gehuisvest op voormalige werklocaties in het bestaand stedelijk gebied, vragen om een open en transparant informatieproces richting ondernemers, instellingen en gebruikers/omwonenden.

Gezien de toename van het aantal kantoorbestemming transformaties in de hele gemeente zullen periodiek hierover informatiebijeenkomsten ook met andere ondernemers, instellingen en gebruikers/omwonenden elders in stad georganiseerd worden. Het ambtelijk K-transformatieteam zal hiervoor een plan van aanpak opstellen en voorleggen aan het college.

Over het eerste verkenningsresultaat wordt door de initiatiefnemers in overleg met de wijkmanager gecommuniceerd met de buurt en/of het *Platform Kamperpoort*.

De initiatiefnemers willen de verkenning in 2-3 maanden afronden. Mogelijk in juni 2017 is de verkenning (*Stap 1*) gereed voor bestuurlijke behandeling met een beslisnota over de herontwikkelingsopgave en bijbehorende anterieure overeenkomst (AOK) Hierbij wordt aangegeven wat het in te zetten woningbouwprogramma is en hoe zich dit verhoudt tot de nieuwe Woonvisie en het actuele Zwolse woningbouwprogramma.

Datum

7 maart 2017

Na een positief besluit omtrent het verkenningsresultaat en een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. Het *Platform Kamperpoort* wordt betrokken bij de uitwerking tot bestemmingsplan (en tot concrete bouw- en inrichtingsplannen). Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 30 weken. Daarna kan mogelijk op basis van een onherroepelijk plan een omgevingsvergunning worden verleend.

Concept planning bestemmingsplan

- | | |
|---|---------|
| • Toetsen extern bestemmingsplan door gemeente Zwolle | 2 weken |
| • Evt. aanpassing plan | 1 week |
| • Aanleveren voorontwerp PFO | 1 week |
| • Vooroverleg | 4 weken |
| • Verwerken vooroverleg | 2 weken |
| • behandeling ontwerp in PFO en college | 2 weken |
| • ter inzage inclusief aanleveren publicatie | 7 weken |

Bij geen zienswijzen

- | | |
|---|---------|
| • PFO, college- & raadsbehandeling | 4 weken |
| • Ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie | 7 weken |

Nadien treedt het bestemmingsplan in werking:

30 weken**Bij zienswijzen**

- | | |
|---|---------|
| • beantwoording zienswijzen | 4 weken |
| • PFO, college- & raadsbehandeling | 4 weken |
| • ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie | 7 weken |

Totaal ca.

34 weken

Na afloop van deze 7 weken treedt het bestemmingsplan in werking, ten zij er een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzitter van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is ca. 1 jaar.

In deze planning is geen rekening gehouden met vakanties e.d. en de vergaderdata van de raad.

De planning kan hierdoor uitlopen. Een concrete planning is te maken, zodra het concept voorontwerp is aangeleverd.