

Bundel van de Besluitenlijst college van 13 februari 2018

- Berkum Energieneutraal
20180130 beslisnota college Berkum DEF
- Aanmeldnotitie mer bestemmingsplannen en afwijkingen bestemmingsplan
01022018 beslisnota college aanmeldnotitie mer
- Klimaat statement Zwolle: 140m2 Groene Gevel Stads Kantoor Lübeckplein
Collegevoorstel groene gevel versie 201.2 DEF docx
- Samen werken aan de Energietransitie met Apeldoorn, Deventer en Zutphen in Transform 1.0
20180502 Beslisnota college Transform
- Voortgang geothermie
20180206 Beslisnota college vervolg Geothermie.def
- Verkenning herstructurering Weezenlanden Noord
20180131B&W voorstel visie en randvoorwaarden weezenlanden noord V3
20180208 Concept-visie Centrum-Oost en globale Project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden Noord
- Bestemmingsplan Stadshagen II Breecamp Noord en Aardgasloos Breecamp Noord
180212 beslisnota college gewijzigde vaststelling bestemmingsplan BCN en aardgasloos BCN_def

beslisnota voor het college

Datum 2 februari 2018

Openbaar

Onderwerp Berkum Energieneutraal 2025
Versienummer V0.1

Informant R. Frank / G. Koelewijn
Afdeling Civiel en Cultuurtechniek / ECC
Telefoon 038 498 3423 / 2089

Parafering datumparaaf
Afdelingshoofd
Bart van Bregt
Portefeuillehouder
M. van Willigen

Raad

- ☒ Informatienota voor de raad
☐ n.v.t.

Bijlagen

1. De informatienota aan de raad aangaande de aanpak voor het opstellen van een wijktransitieplan Berkum Energieneutraal 2025

Ontwerp besluit

Het college besluit in te stemmen met:

1. De informatienota aan de raad aangaande de aanpak voor het opstellen van een wijktransitieplan Berkum Energieneutraal 2025.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 30 januari 2018

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op 12 december 2017 heeft u een informatienota ontvangen over het Projectinitiatief Enexis Campus: Verduurzamen woningen en woongebieden. In deze informatienota brengen wij u op de hoogte van de aanpak voor het opstellen van een wijktransitieplan Berkum Energieneutraal 2025 en vragen wij u om de raad hierover te informeren.

In juli 2017 is het Zwols Ambitiedocument Energietransitie vastgesteld. Zwolle wil uiterlijk in 2050 energieneutraal zijn. Met name in de bestaande omgeving is de opgave hiervoor groot. In 2018 wordt gestart met het opstellen van een warmtestrategie: hoe gaan we in Zwolle de warmtevraag verduurzamen. Het uitvoeren van pilot projecten is hierbij noodzakelijk om de warmtestrategie bij te kunnen stellen met de opgedane ervaringen. Vanuit de Ronde tafel Enexis is gestart met het projectproject “Berkum Energieneutraal 2025” binnen de werkgroep “Verduurzamen woningen en woongebieden”.

Aanvulling

In aanvulling op de informatienota aan de raad willen we twee punten nader toelichten: projectstructuur en financieel model.

Projectstructuur

Een projectteam is samengesteld waarin alle belanghebbenden zijn vertegenwoordigd; bewoners, lokale ondernemers en instellingen, corporaties, hypotheekverstrekker, de netbeheerder, onderwijsinstelling en de gemeente,. Het projectteam zal in opdracht van een bestuurlijke stuurgroep werken. De stuurgroep bestaat uit Enexis en deltaWonen onder voorzitterschap van de gemeente Zwolle.

Het is een gezamenlijk project onder leiding van een extern projectleider. ondersteund door een communicatieadviseur en bewonersbegeleider. Expertise op technisch, juridisch en financieel vlak wordt vanuit de samenwerkingspartners ingebracht en waar nodig extern ingehuurd.

Financieel model

Voor fase I, het komen tot een wijktransitieplan, zullen de samenwerkingspartners ieders hun ureninzet voor eigen rekening en risico nemen. Voor fase I bedragen de “externe” kosten van het project € 200.000. De externe kosten worden middels een verdeelsleutel onder de samenwerkingspartners verdeeld.

De gemeente zal 550 uren (wijkmanager, communicatieadviseur, adviseur wonen, adviseur energie) inzetten en € 20.000 bijdragen aan de externe kosten. De inzet van de gemeente voor fase I komt ten laste van de beschikbaar gestelde middelen voor Energietransitie.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Beslisnota voor het college

Datum 8 januari 2018

Openbaar

Onderwerp Memo aanmeldnotitie MER bestemmingsplannen en afwijkingsprocedure bestemmingsplan.

Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker
Informant Jolanda van den Berg/ cor Blanken
Afdeling Ruimtelijke Planvorming / ZWRP
Telefoon (038) 498 2396/4181
Email J.van.den.Berg@zwolle.nl

Benodigde middelen nvt
Dekking t.l.v.: nvt

Parafering datumparaaf
Afdelingshoofd
J. Greveling
Portefeuillehouder
E. Anker

Raad
☒ Informatienota voor de raad
☐ Opinienota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☐ n.v.t.

Bijlagen

1. Memo aanmeldnotitie mer bestemmingsplannen en afwijkingsprocedure bestemmingsplan.
2. voorbeeld vormvrije mer semi-permanente woningen Oosterenk

Ontwerp besluit

Het college besluit de raad voor te stellen:

kennis te nemen van de memo aanmeldnotitie mer bestemmingsplannen en afwijkingsprocedure bestemmingsplan.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

**Beslisnota voor het college**

Datum 29 januari 2018

Openbaar

Onderwerp Klimaat statement Zwolle: 140m2 Groene Gevel Stads Kantoor Lübeckplein
Versienummer 1.1

Portefeuillehouder Jan Brink
Informant Annemarie Beumers
Afdeling PPP
Telefoon 06-51289387
Email a.beumers-scholten@zwolle.nl

Benodigde middelen € 80.000
Dekking t.l.v.: Vastgoed (€ 6.000 onderhoud per jaar) en Bedrijfsvoering (€ 9.000 structureel per jaar)

Parafering

datumparaaf

Afdelingshoofd
Esther Wolfkamp
Portefeuillehouder
Jan Brink

Raad

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

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 In te stemmen met de beoogde vergroening gevel Stads Kantoor
- 2 Een krediet beschikbaar te stellen van € 80.000
- 3 De hieruit voortvloeiende lasten ad € 9.000 te dekken uit budget bedrijfsvoering
- 4 Dit mee te nemen in de eerstvolgende raadsvoorstel periodieke begrotingswijzigingen

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 29 januari 2018

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Klimaatverandering is een belangrijke strategische opgave. Zwolle wil koploper blijven in het klimaatbestendig 'inrichten' van de stad (klimaatadaptie). We willen zelf het goede voorbeeld geven en beginnen daarom met het Stadskantoor aan het Lübeckplein. Juist op deze plek, voor dit plein in Spoorzone/Hanzeland (een andere belangrijke strategische opgave), is actie nu nodig.

In haar klimaatnotities vermeldt Zwolle dat zij de kansen wil verzilveren die klimaatbestendige ontwikkeling biedt en daarmee bij wil dragen aan een toekomst-bestendige, leefbare en economisch sterke stad en regio. Per 2020 denkt en doet Zwolle klimaatadaptief:

- We benutten kansen die zich voordoen om Zwolle klimaatbestendiger te maken.
- Klimaatadaptatie levert merkbare meerwaarde voor andere Zwolse opgaven.
- Zwolle verzilvert de economische kansen die klimaatadaptatie biedt.

Voor de Spoorzone wordt in een klimaatnotitie gesproken over:

- Groene uitstraling die bijdraagt aan het imago van de Spoorzone en van Zwolle als klimaatbestendige en groene stad.
- Aantoonbaar een hittestressniveau vergelijkbaar met de Zwolse binnenstad.
- Verblijfsklimaat veraangenamen door schaduwplekken en verdamping van water te realiseren, dit kan o.a. door het plaatsen van enkele grote bomen, luifels, hoge gebouwen of waterpartijen (met bewegend water).
- Bij de ontwikkeling van gebouwen rekening houden met invloed van buiten op binnenklimaat, denk aan: positionering van gebouw, lichtreflecterendvermogen, luifels, groene daken en gevels.

Daarom wordt in deze nota voorgesteld om 140m² van de gevel van het Stadskantoor aan het Lübeckplein te vergroenen (zie afbeelding).



Datum 29 januari 2018

Beoogd effect

1. Klimaat statement voor Zwolle. Dit is wat wij in de stad willen stimuleren
2. Startsein vergroening en klimaatadaptief maken Lübeckplein met partners
3. Goed voorbeeld doet goed volgen

Argumenten

1. *Dit is beleid dat we in de stad willen stimuleren. We geven met ons eigen gebouw het goede voorbeeld.*

Het Lübeckplein staat bekend om haar versteende karakter. Bewoners en gebruikers vinden het plein geen plezierige verblijfsplek. Het plein in de zomers erg warm (blijkt ook uit hittestresskaarten) en het hele jaar door winderig en kaal. Samen met bewoners en gebruikers wordt al langere tijd gesproken over het vergroenen van het plein en het verbeteren van de verblijfskwaliteit. De parkeergarage onder het plein beperkt de vergroeningsmogelijkheden op het plein in zeer grote mate. Het Stads kantoor is daarom dé plek in Zwolle om de klimaatambities middels een statement een gezicht te geven. En om het startsein te geven voor het daadwerkelijk vergroenen van het Lübeckplein. Daarom ook de keuze voor 140 m² en niet de hele gevel. Dit is een afweging tussen stevig statement en kosten, nader verklaard bij financiën. Het voorstel gaat uit van het realiseren van 140 m² groene gevel zoals op de vorige pagina aangegeven, links naast de centrale ingang van het kantoor.

2. Een groene gevel is een vaak genoemde maatregel in klimaatadaptieve oplossingen voor de stad. Klimaatadaptatie en de Spoorzone zijn strategische opgaven. Met een groene gevel op deze plek maakt de gemeente Zwolle een statement.

Bij de kandidaatstelling voor het Global Centre of Excellence on Climate Adaptation (GCECA) in juli 2017 blijkt eens te meer de klimaatambitie van Zwolle. Een groene gevel van het Stads kantoor als ook een groen Lübeckplein siert het bidbook. Dit bevestigt de relevantie voor deze plek.

3. *De plek kan vergroening heel goed gebruiken vanwege hittestress en het versteende karakter. De aanleg van een groene gevel op korte termijn laat zien dat we werk maken van de vergroening van het Lübeckplein.*

Daarom is het voorstel om 140 m² van het stadskantoor met een groene gevel systeem te bekleden. Ook gevelbeplanting moet voldoende wortelruimte in de volle grond hebben. Dit is bij het Stads kantoor zoals gezegd niet mogelijk door de parkeergarage en door de strook met kabels en leidingen langs de gevel van het kantoor. Vandaar dat er gekozen is voor een groen gevel systeem.

4. *Het draagt bij aan duurzame gedachte.*

Door de aanleg van een groene gevel laten we zien dat we deze duurzame gedachte zelf ook belangrijk vinden.

In studies van WUR en Groenblauwenetwerken.nl valt te lezen dat groene gevels een bijdrage te leveren aan:

- Lagere temperaturen
- Energiebesparing
- Verbeterde luchtkwaliteit
- Geluidsdemping

Datum 29 januari 2018

- Welzijn
- Ecologische waarde
- Financiële waarde
- Meervoudig ruimtegebruik

Risico's

Wordt het goede voorbeeld dat we geven gevolgd?

Beheersmaatregel: Zowel bij de Vrienden van Hanzeland als in gesprekken met vastgoedeigenaren in het gebied worden kansen voor opvolging geagendeerd en besproken.

Wordt het statement voldoende zichtbaar?

Beheersmaatregel: Communicatieplan

Financiën

De incidentele investering bedraagt € 80.000,-- met een afschrijvingstermijn van 10 jaar leidt dit tot ongeveer € 9.000,-- kapitaalslasten gedekt uit budget Bedrijfsvoering. Het onderhoud kost € 6.000,-- gedekt uit budget Vastgoed. Tezamen zijn de kosten ad € 15.000,-- per jaar. De gevel wordt in 10 jaar afgeschreven gelijk aan de door de leverancier geboden garantie.

Communicatie

Er wordt een communicatieplan opgesteld om het statement goed en krachtig te positioneren waarbij de rol van gemeente (doelen en ambities) maar ook de trigger voor andere partners in het gebied ten aanzien van vergroening en klimaatadaptatie aan de orde komen. Zowel in de vergadering van de Vrienden van Hanzeland als in gesprekken met vastgoedeigenaren in het gebied worden kansen voor opvolging (vergroening en klimaatmaatregelen) geagendeerd en besproken.

Na positieve besluitvorming van het college volgt selectie van leverancier en uitonderhandeling.

Ambitie is realisatie in voorjaar 2018.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

**Beslisnota voor het college**

Datum 5 februari 2018

Openbaar

Onderwerp Samen werken aan de Energietransitie met Apeldoorn, Deventer en Zutphen
in Transform 1.0

Versienummer 1.0

Portefeuillehouder

Informant Christian Voortman

Afdeling Ruimte en Economie / OWA

Telefoon (038) 498 4059

Email C.Voortman@zwolle.nl

Benodigde middelen € 20.000,-

Dekking t.l.v.: Regulier budget

Parafering

datumparaaf

Afdelingshoofd

Bart van Bregt/Godelieve

Wijffels

Portefeuillehouder

Michiel van Willigen

Raad☒ Informatienota voor de raad☐ Opinienota voor de raad☐ Beslisnota voor de raad☐ n.v.t.**Bijlagen**

1. Startdocument Transform 1.0
2. Bijlage 1 bij het Startdocument, financieel
3. Bijlage 2 bij het Startdocument, organisatie en netwerk

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 In te stemmen met de Informatienota aan de Raad aangaande 'de samenwerking tussen Apeldoorn, Deventer en Zutphen in het programma 'Transform 1.0'.

Collegebesluit d.d.:

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

Datum 5 februari 2018

Inleiding

Bijgevoegde informatienota aan de Raad gaat in op de samenwerking tussen de gemeenten Zwolle, Apeldoorn, Deventer en Zutphen op het gebied van het thema Energietransitie. Dat gebeurt onder de naam Transform 1.0. In dit programma werken zij enerzijds samen aan de ontwikkeling van een aantal vernieuwende elementen op het gebied van financiering, die de transitie sneller op tempo krijgen en opschaling mogelijk maken (of soms zelfs nodig hebben). Anderzijds zorgt Transform 1.0 voor de benodigde bundeling (4 wijken), waarmee zij een interessante partner zijn voor Rijk, Europa en potentiële publieke en private investeerders, zowel voor wat betreft de financiering, als in het verkrijgen van experimenteerruimte waar nodig en het aantrekken van innovatiebudget.

In bijlage 1 bij dit voorstel is het Startdocument Transform 1.0 met een tweetal bijlagen gevoegd, dat het perspectief schetst waaraan wordt gedacht en waarin de globale stappen die daartoe worden gezet worden beschreven, inclusief een inschatting van benodigde middelen en menskracht. Om zo een stip te zetten en gevoel te krijgen, in de wetenschap dat het pad bij dit soort innovatieve processen nooit een rechte lijn zal zijn en onderweg vast nog zal worden bijgesteld.

Aanvulling

In aanvulling op de informatienota aan de raad willen we 2 punten nader toelichten. De programma-opzet en de begroting/bijdrage vanuit de gemeente.

Programma-opzet

Transform 1.0 wordt opgezet als een netwerk-programma. In bijlage 2 is hier een voorzet voor gegeven van hoe het zou kunnen. De gedachte is te werken met een programmteam dat wordt samengesteld op basis van de benodigde kennis en kunde, zo mogelijk met medewerkers vanuit de deelnemende partners en waar nodig met additionele inhuur. Daarboven zit een stuurgroep die wordt bemenst door de 4 wethouders, aangevuld met de bestuurders van de nog te betrekken partners (fase 1). Het programmteam zal gaan zwaluwstaarten met de 4 lokale projectorganisaties die aan de slag gaan met de concrete wijktransities in de 4 steden, zoals hiervoor al besproken.

Transform zal zich ook gaan verhouden tot de provinciale netwerken GEA en NEO/expertisecentrum in Gelderland en Overijssel. In onderling overleg zullen werkpakketten worden uitgewisseld en kan worden voorkomen dat er dubbel werk plaats vindt.

Zoals gezegd is dit een doorkijk van hoe het programma kan worden ingericht. Fase 1 is bedoeld om kwartier te maken, de belangrijkste (overheids)partners te betrekken en te committeren en met hen vorm te geven aan het programma en de besturing ervan. Mogelijk leidt dat tot een wat andere invulling, die ruimte moet er zijn. Fase 1 wordt medio 2018 afgesloten met een besluitvormingsmoment over het vervolg.

Financiën

In bijlage 2 is een begroting opgenomen, gebaseerd op een aantal aannames. Zoals al eerder aangegeven valt niet precies te voorspellen welke resultaten worden geleverd en hoeveel inspanning in tijd en geld dat gaat kosten. Wel willen we perspectief schetsen en aannames doen, maar gecontroleerd door te faseren. Dat blijkt ook uit de begroting, waarbij een raming is gemaakt voor het geheel, als een raming voor fase 1. Per fase zal besluitvorming worden georganiseerd. Dat betekent dat wij nu alleen voor fase 1 werkbudget beschikbaar stellen, zijnde € 20.000,-. Daarnaast zullen uren beschikbaar worden gesteld (o.a. beleid, financiën, communicatie).



Datum 5 februari 2018

In de begroting wordt uitgegaan van 90 uur. De inschatting is dat dit voor Zwolle in deze fase lager zal zijn, omdat de organisatie rondom Berkum Energieneutraal gelijk oploopt.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.



Beslisnota voor het college

Datum 6 februari 2018

Onderwerp

Versienummer

Portefeuillehouder

Informant

Johan Roeland

Afdeling

Project Ontwikkeling / OWP

Telefoon

(038) 498 4164

Email

J.Roeland@zwolle.nl

Benodigde middelen

-

Dekking t.l.v.:

-

Parafering

datumparaaf

Afdelingshoofd

B. van Bregt

Portefeuillehouder

M. van Willigen

Raad

☒ Informatienota voor de raad

☐ Opinienota voor de raad

☐ Beslisnota voor de raad

☐ n.v.t.

Bijlagen

1. Intentieovereenkomst Geothermie Zwolle

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. De raad voor te stellen kennis te nemen van de stand van zaken geothermie en de tussentijdse resultaten van de verkenningsfase
2. In te stemmen met de intentieovereenkomst Geothermie Zwolle met de woningcorporaties en de provincie Overijssel
3. In te stemmen met aanvullende aanvraag Elena-subsidie van € 100.000,- t.b.v. verkennende werkzaamheden voor go-or-no-go besluit over geothermie in Zwolle.

De burgemeester besluit:

4. Wethouder M. van Willigen te machtigen om namens de gemeente Zwolle de intentieovereenkomst Geothermie Zwolle te ondertekenen.
5. Wethouder M. van Willigen te machtigen om namens de gemeente Zwolle de samenwerkingsovereenkomst ten behoeve van een aanvullende Elena-subsidie van € 100.000,- te actualiseren en te ondertekenen.

Collegebesluit d.d.:

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

Datum 6 februari 2018

Inleiding

Begin 2015 is de gemeente Zwolle een samenwerking gestart met een aantal partners om de mogelijkheden te onderzoeken voor het ontwikkelen van een geothermiebron nabij het bestaande warmtenet in Hanzeland, met als doel dit warmtenet te verduurzamen en mogelijk uit te breiden.

Bijvoegde informatienota aan de raad geeft een samenvatting van het proces dat tot nu toe is doorlopen. De verkenning heeft zich met name gericht op het zoeken naar een geschikte bronlocatie voor geothermie. Over de ondergrond is veel informatie verkregen om de geschiktheid voor de toepassing van geothermie te onderzoeken, zoals de opbouw van de ondergrond, het te verwachten bronvermogen, risico's tijdens de uitvoering en de exploitatie van de bron.

Uit het groot geologisch onderzoek (GGO) dat in het kader van de verkenning is uitgevoerd blijkt dat een geothermiebron in het oorspronkelijke zoekgebied nabij Hanzeland niet haalbaar is. De geologische opbouw van de ondergrond is niet geschikt. Er zijn wel kansen in Zwolle Noord.

In de 2^e helft van 2017 zijn de gevolgen van een eventuele verplaatsing van een geothermiebron naar Zwolle Noord verkend. Deze verkenning is uitgevoerd binnen de reeds ter beschikking gestelde middelen van de Elena-subsidie. Er is inzicht verkregen in de gevolgen voor de benodigde infrastructuur, de potentiële afnemers van warmte en de technische, organisatorische en financiële haalbaarheid. De globale verkenning laat zien dat er met een geothermiebron in Zwolle Noord sprake kan zijn van een haalbaar project.

Beoogd effect

Het college wil met bijgevoegde informatienota de gemeenteraad informeren over de stand van zaken van de verkenning naar de mogelijkheden voor geothermie tot nu toe.

Argumenten

2.1 *Het verplaatsen van het zoekgebied voor een mogelijke geothermiebron naar Zwolle Noord biedt kansen voor afname van warmte door de woningcorporaties.*

Met het verplaatsen van de bron naar Zwolle Noord wordt de afstand tussen het bestaande warmtenet op Hanzeland en de bron groter. Er is een tracéverkenning uitgevoerd naar een mogelijke realisatie van een hoofdinfrastructuur tussen Zwolle Noord, Hanzeland en de campus (zie bijlage 1 informatienota raad). De aanleg van deze infrastructuur werkt kostenverhogend voor de totale ontwikkeling, maar biedt ook kansen. Met de woningcorporaties zijn verkennende gesprekken gevoerd over de mogelijkheid om corporatiebezit langs het hoofdtracé (met name in Aa-landen en Holtenbroek) aan te sluiten en te verduurzamen. De drie Zwolse corporaties hebben allen hun intentie uitgesproken om de mogelijkheden voor (toekomstige) warmteafname te onderzoeken.

2.2 *De drie Zwolse woningcorporaties willen de intenties om het onderzoek naar de mogelijkheden om warmte af te nemen van een geothermiebron in Zwolle vastleggen in een intentieovereenkomst.*

De concept-intentieovereenkomst is bijgevoegd. Deze is inhoudelijk afgestemd met de drie woningcorporaties. De provincie Overijssel heeft, als belangrijke samenwerkingspartner in deze ontwikkeling, aangegeven de intentieovereenkomst mede te willen ondertekenen.

Datum 6 februari 2018

2.3 De intentieovereenkomst kan worden gebruikt ten behoeve van een aanvraag om SDE+ subsidie voor het ontwikkelen van een geothermiebron in Zwolle.

Om in aanmerking te kunnen komen voor SDE+ subsidie voor geothermie in Zwolle is het nodig om voldoende intenties voor de afname van warmte te hebben vastgelegd met partijen. De intenties van de woningcorporaties zijn aanvullend op de reeds uitgesproken intenties van de samenwerkingspartners uit 2015 (met Ennatuurlijk, Windesheim en Greijdanus als potentiële afnemers van warmte). Er wordt toegewerkt naar een aanvraag voor SDE+ subsidie voor geothermie in september 2018. Het verkrijgen van SDE+ subsidie is een belangrijke voorwaarde voor de financiële haalbaarheid van het project.

3.1 Er zijn aanvullende werkzaamheden nodig om toe te werken naar een go-or-no-go besluit over het al of niet ontwikkelen van geothermie in Zwolle.

De aanvullende werkzaamheden zullen worden gedekt uit reeds ter beschikking gestelde middelen en een aanvullende Elena-subsidie van € 100.000,-. De bestaande samenwerkingsovereenkomst met de provincie over de besteding van Elena-subsidie voor de ontwikkeling van geothermie zal hiervoor worden aangevuld. De risico's voor dit aanvullende bedrag zijn minimaal voor de gemeente. Als de ontwikkeling van geothermie in Zwolle niet doorgaat, zal worden gekeken of de benodigde hoeveelheid warmte waarvoor de Elena-subsidie is verstrekt op een andere duurzame manier kan worden gerealiseerd. Bij de samenwerking om te komen tot het verduurzamen van het warmtenet in Hanzeland is hiervoor rekening gehouden met een scenario om biomassa toe te passen. In het geval dit niet kan worden gerealiseerd, heeft de provincie Overijssel, als belangrijke partner in deze ontwikkeling, aangegeven garant te willen staan voor het nu gevraagde aanvullende bedrag.

Risico's

Voor het project wordt actief gewerkt aan uitgebreid risicomanagement. Zo zijn er risico-inventarisaties gehouden en worden er beheersmaatregelen geformuleerd. Er zal een specifiek risicoregister worden bijgehouden.

Voor de huidige fase waarin we toewerken naar een go-or-no-go besluit medio 2018 zijn de risico's beperkt. Als medio 2018 wordt voorgesteld om geothermie in Zwolle een vervolg te geven, dan zal uitgebreid worden stilgestaan bij de risico's van het project, ook in relatie tot de gemeentelijke rol.

Financiën

De externe onderzoekswerkzaamheden tot nu toe worden volledig gedekt uit de reeds ter beschikking gestelde Elena-gelden en bijdrages van de provincie Overijssel.

De werkzaamheden tot aan de besluitvorming medio 2018 worden gefinancierd uit bestaande middelen en een aanvullende Elena-subsidie van € 100.000,-. Hiervoor wordt de samenwerkingsovereenkomst met de provincie geactualiseerd.

Communicatie

Voor de communicatie met de omgeving rondom het kansrijke gebied in Zwolle Noord zal een communicatieplan worden opgesteld in lijn met de richtlijnen zoals genoemd in de Energiegids. Doel is de omgeving voor de zomer te informeren over de stand van zaken en het proces om te komen tot een definitieve locatiekeuze.

Datum 6 februari 2018

Vervolg

Om de raad een onderbouwd besluit te kunnen laten nemen over de ontwikkeling van een geothermiebron in Zwolle Noord is het nodig in de 1^e helft van 2018 nog een aantal onderdelen verder uit te werken. Onder andere zal nader worden gekeken naar de technische, organisatorische en financiële haalbaarheid (businesscase). Onderdeel hiervan is een verkenning naar de mogelijke rol van strategische partners en de gemeente zelf bij een verdere ontwikkeling van geothermie in Zwolle. Ook zal het komende half jaar gebruikt worden om de structuur van de projectorganisatie nader in te richten.

Er zal worden toegewerkt naar een besluit over het al of niet ontwikkelen van geothermie in Zwolle Noord (go-or-no-go) medio 2018.

Het college zal met een voorstel komen waarin uitgewerkt is of, en zo ja op welke manier, geothermie verder ontwikkeld kan worden. Bij een positief advies zal tevens een projectvoorstel voor het vervolgproces aan de raad worden voorgelegd.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar

**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.

Concept-visie Centrum-Oost en globale Project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden- Noord

Datum 13-02-2018

1. Aanleiding

De locatie tussen de Schuurmanstraat, Wiecherlinckstraat, Buserstraat en de Luttenbergstraat bevat zes flatgebouwen van de woningcorporate Openbaar Belang (verder aangegeven met WOB). Vanaf februari 2017 is samen met WOB gewerkt aan een nadere verkenning voor herstructurering van de locatie en herinrichting van de omgeving, waarvan de kaders voor de verkenning waren vastgelegd in de startnotitie Verkenning Herstructurering Weezenlanden-Noord d.d. 6 februari 2017.



Luchtfoto locatie

1.1 Verkenningsresultaat

Op basis van de startnotitie is door WOB met ondersteuning van stedenbouwkundig bureau Urhahn een stedenbouwkundige verkenning gemaakt met de intentie dit te vertalen in een stedenbouwkundig programma van eisen. De gemeente heeft hierin geparticipeerd. In twee projectdagen is gewerkt aan een modellenstudie voor het gebied, wat heeft geresulteerd in een tweetal projectdagverslagen met voorlopige gezamenlijke ambities en uitgangspunten en een modellenstudie met daarin verschillende varianten t.a.v. het beoogde woningbouwprogramma met 230 sociale huurwoningen. De verkenning heeft geleid tot een concept-stedenbouwkundig programma van eisen op hoofdlijnen.

Datum

Vanaf de zomer is gemeente gestart met een verbreding van de verkenningen op de volgende onderdelen:

- Positie van de locatie in de stad / betekenis van de plek in relatie tot centrumgebied;
- Is verdere verdichting van de locatie gewenst / denkbaar? Wat is het laadvermogen van de locatie en wat is de ambitie van de Gemeente Zwolle?
- Mobiliteit; wat kan de locatie betekenen voor het parkeren van binnenstadbezoekers en wat zijn daarbij denkbare scenario's ten aanzien van de ontwikkeling van mobiliteit en parkeren de komende 10 tot 20 jaar (i.r.t. de ontwikkeling van de (binnen)stad)?
- Wat vraagt verdichting voor het parkeervraagstuk? Is een gebouwde parkeeroplossing voor bewoners, maar ook binnenstadsbezoek, haalbaar? Welke kansen en mogelijkheden liggen er in relatie tot omliggende parkeervoorzieningen van provinciehuis en rechtbank?
- Is een duurzame energievoorziening mogelijk / haalbaar en wat vraagt dit van de inrichting van de locatie? De insteek is de ontwerpgedachte dat de woning voldoet aan of anticipeert op de toekomstige eisen en wensen (ijkpunt 2050).
- Hoe kan de locatie, maar ook de omliggende openbare ruimte, transformeren naar een waardevol en gastvrije entree van de binnenstad?

Tussentijds zijn de resultaten van de verkenning gedeeld met het college van B&W. Belangrijkste conclusies zijn:

- Weezenlanden-Noord maakt volwaardig deel uit van het grotere centrumgebied;
- Stedelijk programma op deze locatie past bij de ambities van Zwolle;
- Verstedelijkingsopgave betekent functiemenging en diversiteit als aanvullend programma op de woningbouwopgave;
- "Centrum Oost" schakelt en bepaalt het DNA van de locatie;
- Stedelijk programma vraagt om een stedelijke parkeeroplossing in een gebouwde voorziening;
- Door verstedelijking neemt de druk op de openbare ruimte toe, dit vraagt een hoogwaardige (landschappelijke) inrichting ; een autoluw maaiveld waarbij het accent ligt op ontmoeting;
- Een invulling van de locatie met 230 sociale huurwoningen en een surplus tot ca. 450 woningen in de midden en dure huur- en koopsegment met bijbehorende verdiepte parkeeroplossingen draagt bij aan de beoogde ambities en ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Doel Project-ontwikkelingsopgave (POO)

De verkenningsfase moest een antwoord geven op in de startnotitie aangegeven specifieke onderzoeksvragen omtrent de beoogde *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke kwaliteit naar gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde.

Datum

Het is de bedoeling om het latere stedenbouwkundige plan (of een ontwikkelmodel) te toetsen aan deze uitgangspunten in relatie tot een haalbare business case voor locatie-ontwikkeling. Op basis hiervan stelt de gemeente met de initiatiefnemer de eisen, randvoorwaarden, wensen en de ontwikkelleidraad (inspiratie) op voor het vervolg. Deze harde en zachte uitgangspunten worden uiteindelijk beschreven in een door het college vast te stellen Project-Ontwikkelingsopgave (POO) + Anterieure Overeenkomst (AOK). Deze producten zijn aan de orde bij het vaststellen van een stedenbouwkundig plan. Hierin zijn publieke & private uitgangspunten verwoord voor een door de initiatiefnemer:

- Op te stellen bestemmingsplan als kader voor een concreet bouw- & inrichtingsplan;
- Te leveren ruimtelijke en/of financiële bijdragen aan de vernieuwing van al dan niet openbare buitenruimten op en nabij de locatie.

In het proces tot nu toe is met name de doorrekening van de business case op basis van een gedragen stedenbouwkundig model nog onvoldoende uitgewerkt (tekenen en rekenen). Daarom spreken we nu nog van een globale Project-ontwikkelingsopgave. Deze treft u hierbij aan.

1.3 Leeswijzer

Op grond van het verkenningsresultaat is de gezamenlijke visie op de ontwikkeling van de locatie vastgelegd, beschreven in hoofdstuk 2 en is een voorlopig voorstel voor de ontwikkelingsopgave voor collegebehandeling gereed gemaakt, in hoofdstuk 3.

1.4 Aanvullende verkenning / onderzoeken

Indien de locatie wordt ontwikkeld tot een toekomstbestendige stedelijke- en gevarieerde woningbouwlocatie met passende gebouwde parkeeroplossing en er sprake is van een hogere dichtheid dan beschreven in het Structuurplan, dan vraagt dit om een goede en zorgvuldige motivatie. Een besluit van de gemeenteraad om hiervan af te wijken is noodzakelijk. Wel is het zo dat in de concept-omgevingsvisie is verwoord dat in de komende 10 jaar door verdichting in het centrumgebied 3000 woningen worden toegevoegd. Wat hiermee verder samenhangt is dat WOB niet de enige partij is die woningen bouwt/afneemt op de locatie, maar dat ook andere partijen in beeld komen bij realisatie van de locatie. Daarbij heeft de gemeente ook een positie door inbreng van gemeentelijke gronden (ca. 25% van het projectgebied). Dit vraagt een nadere positiebepaling. Dit zal de komende halfjaar verder worden uitgewerkt.

Tenslotte is op basis van het verkenningsresultaat helder in hoeverre de stedenbouwkundige invulling de herinrichting van het aansluitende openbaar gebied raakt en is hiervoor een eerste inrichtingsschets te maken. Op basis daarvan kunnen de benodigde financiële middelen hiervoor worden gereserveerd en afgewogen worden tegen andere mogelijke uitgaven. De initiatief- en definitiefase is dan ook slechts gedeeltelijk afgerond, waarbij deze notitie uitgangspunten voor een nadere verkenning en planvorming bevat. Op basis van deze notitie zal WOB een gewijzigde intentie-overeenkomst worden aangeboden.

Datum

In opdracht van WOB, provincie Overijssel en de gemeente Zwolle is een verkenning uitgevoerd naar de (on)mogelijkheden om te komen tot een energieneutraal project. Op zowel objectniveau als op wijk- en stadsniveau is een quickscan uitgevoerd naar de mogelijkheden en haalbaarheid van (gebiedsgerichte) energiesystemen en maatregelen voor een duurzame energietransitie.

1.5 Vervolgproces

Aanpak

WOB en gemeente hebben overleg gevoerd over het vervolg. HMO (Herstructurerings Maatschappij Overijssel) is hierbij betrokken. Partijen hebben onderzocht wat ze voor elkaar kunnen betekenen in het verder proces. Zowel WOB als de gemeente zien de meerwaarde in van het laten aansluiten van HMO. HMO kan haar ervaring en expertise inbrengen bij de verstedelijkingsopgave in combinatie met gebouwd parkeren.

De inzet is om tegen de zomer van 2018 een concept-stedebouwkundig plan te delen met het college (incl. eisen op hoofdlijnen ten aanzien van beeldkwaliteit). WOB heeft de trekkersrol bij het opstellen van het stedebouwkundig plan. Dit document wordt gehanteerd bij het opstellen. WOB zal het stedenbouwkundig bureau UrHahn opdracht geven. De gemeente neemt de rol aan van toetsers: de gemeente zal steeds bezien of de uitgangspunten worden gehanteerd of zal bij strijdigheden tussen uitgangspunten, een afweging maken. Daarnaast blijft de gemeente in dit proces aangever van informatie of zo nodig expertise. Te weten de faciliterende rol. HMO neemt de rol van adviseur aan. Aan de gemeente, maar ook desgevraagd aan WOB. Zonodig neemt HMO opdrachten aan. Bijvoorbeeld voor het doorrekenen van de businesscase van het parkeren.

Het waterschap en de provincie zullen ook aangehaakt worden op dit proces.

De gemeente gaat verder aan de slag met:

- Een schetsontwerp maken voor de inrichting van de omliggende de openbare ruimte (de contramal);
- Een globale raming maken op dit schetsontwerp
- Het bepalen van de inbrengwaarde van gronden
- Meedenken en meedoen in het opzetten van een investerings- en exploitatieraming van een gebouwde parkeervoorziening, met name voor het publieke deel.
- Het definitief maken van de intentie-overeenkomst en het opstellen van een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Op 20 februari is er een informatie-avond georganiseerd voor de bewoners/huurders en de omwonenden over het resultaat van deze verkenningen. Verder zullen WOB en gemeente contact leggen met de rechtbank, provinciehuis en het Thomas à Kempis College. Vrienden van de Stadskern, ZwolleGroenstad en de Milieuraad zullen eveneens worden geïnformeerd (gemeente en WOB)

De laatstgenoemden, maar uiteraard ook de bewoners en omwonenden, zullen worden betrokken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Op welke wijze dit gaat plaatsvinden, moet nog worden bepaald. WOB heeft ook hierin een trekkersrol. WOB gaat daarvoor een communicatieplan opstellen. Gemeente en HMO leveren daaraan een bijdrage.

Datum

2. Visie centrum-oost en locatie Weezenlanden-Noord

2.1 Stedelijke context

De veranderende economie en de snelgroeiende en veranderende bevolking van Zwolle creëren een vraag naar een nieuw soort plekken om te wonen en te werken. Om dit te bewerkstelligen is in deel 1 van de nieuwe Omgevingsvisie (november 2017) het doel opgenomen om de schil rondom de historische binnenstad verder te verstedelijken en daarmee beter aan te laten sluiten op de historische binnenstad. Gemeente Zwolle heeft de ambitie om 6000 woningen te bouwen in de komende 10 jaar, waarvan 3000 woningen in en rond de binnenstad (woonvisie 2017). Het toevoegen van een gemengd stedelijk programma op de locatie Weezenlanden-Noord draagt bij aan het realiseren van een grotere diversiteit aan woonmilieus in Zwolle.



Groter Centrumgebied

Aantrekkelijkere binnenstad

De beschikbare ruimte en de diversiteit aan programma van de historische binnenstad is nu te beperkt willen we het doel om de meest aantrekkelijke binnenstad van Noordoost Nederland handhaven. Om het toenemende aantal bezoekers te bedienen is er gekozen voor een groter centrumgebied met als doel om de stad aantrekkelijker te maken, de duur van het bezoek te verlengen en het aantal herhalingsbezoeken te

Datum

vergroten. Eén van de opgaves is om de verbindingen ruimtelijk en functioneel te versterken en op deze wijze interessante plekken in de schil aan het beleavingsgebied van de binnenstad toe te voegen. Met name de entreegebieden van de binnenstad lenen zich ervoor om de koppeling tussen binnenstad en schil te optimaliseren.

De westelijke entree, met een nieuwe verbinding tussen Katwolderplein en Rodetorenplein, is hier een goed voorbeeld van. Het Katwolderplein als nieuw bronpunt vormt een sterke aanvulling aan een nieuw, groter centrumgebied. De Schuurmanstraat en omgeving heeft de potentie om een vergelijkbare entree te vormen. Beide entree's dragen bij aan de opzet om een herkenbare ruimtelijk structuur te creëren die de voormalige loop van de Grote Aa volgt en als cultuurhistorische lijn de oriëntatie in de binnenstad vergroot. Deze ruimtelijke structuur biedt tevens de mogelijkheid om via de Schuurmansstraat de binnenstad en het stadspark Wezenlanden optimaal met elkaar te verbinden.



Loop voormalige Grote Aa vormt ruimtelijke structuur

Datum

Singel

Een kenmerk van de historische binnenstad van Zwolle is de gave singelstructuur, in 2013 opgenomen in de canon van de ruimtelijke ordening. In het ontwikkelingsprogramma 2020 is de historische stadswandeling uit de 19^e eeuw opnieuw geïntroduceerd, met als doel om de routing aan weerszijden van de singel te verbeteren. De ambitie is om aan de oostzijde van de binnenstad de Stadswandeling op te waarderen en integraal onderdeel te maken van een nieuwe gastvrije entree van de binnenstad.



Stadswandeling, Ontwikkelingsprogramma 2020

Mobiliteit

De herontwikkelingslocatie Weezenlanden-Noord bevindt zich op de grens van het gebied waar parkeren gereguleerd is. Dit betekent dat de locatie gesitueerd is in een zone waar de parkeerdruk hoog is. Ook vindt in de directe omgeving overloop plaats van parkeren vanuit het gereguleerde (vergunninghouders, betaald parkeren) naar het niet-gereguleerde gebied.

Datum



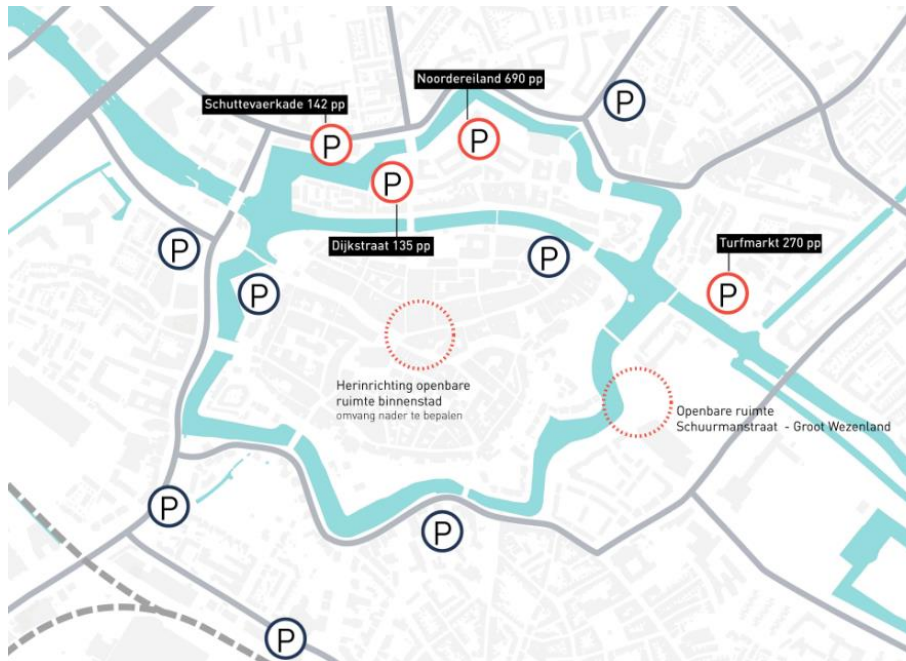
De verwachting is dat in de schil rondom de binnenstad / in en om het centrum stedelijk gebied de druk op parkeren in de komende jaren nog zal toenemen en dat er ook de nodige veranderingen in zullen plaatsvinden.

Een eerste argument voor deze verwachting is dat een belangrijk deel van de woningbouw opgave van Zwolle zal worden gerealiseerd in het binnenstedelijk gebied (historische binnenstad en schil). In deze zone is een verder proces van verstedelijking, transformatie en verdichting voorzien.

Een tweede argument is dat een aantal parkeeraccommodaties in beeld zijn als potentiële locaties voor herontwikkeling, als onderdeel van het proces van verstedelijking, verdichting en transformatie. Hiervoor worden onder andere het Noordereiland, de Schuttevaerkade en de Turfmarkt genoemd. Voor de parkeergarage Dijkstraat is dit al in gang gezet. Hier worden appartementen toegevoegd en de resterende parkeerplaatsen in de garage vormen niet langer onderdeel van het areaal openbaar parkeren. Of en wanneer herontwikkeling van andere accommodaties plaats gaat vinden is nog niet duidelijk. Wel is zeker dat herontwikkeling gepaard zal gaan met verlies van parkeercapaciteit. Bovendien zullen de nieuwe programma's op deze plekken ook een eigen vraag naar parkeren vergen.

Een derde gegeven is dat in de Strategische Agenda Binnenstad de ambitie is geformuleerd om de binnenstad verder autovrij te maken. Ook ten oosten van de binnenstad, in de omgeving Groot Weezenland, is de ambitie om de openbare ruimte kwalitatief te verbeteren, waarbij het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte zal verminderen.

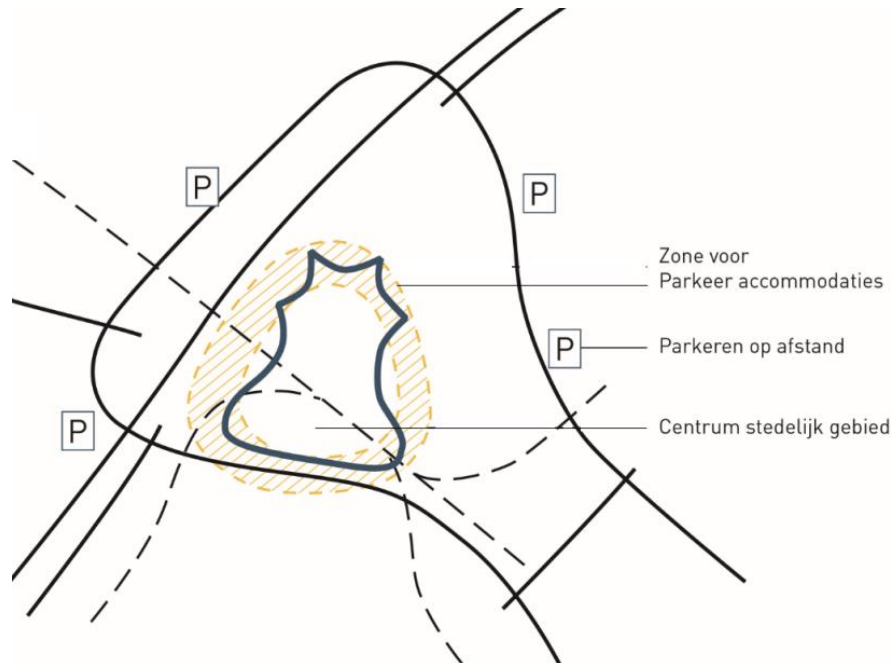
Datum



Een laatste reden voor toenemende parkeerdruk is dat uit de bezettingscijfers en de financiële gegevens blijkt dat de aantallen bezoekers van de parkeeraccommodaties in en om de binnenstad toenemen, na een periode van stabilisatie tijdens de jaren van economische crisis.

In de visie van de Gemeente Zwolle zal het centrumgebied zich de komende jaren uitbreiden. Naast de historische binnenstad zal ook het Spoorzone gebied onderdeel gaan vormen van dit grotere centrum stedelijk gebied. In de afgelopen 10 à 15 jaar is de historische binnenstad stap voor stap autoluw gemaakt, met parkeervoorzieningen langs de randen (deels binnen, deels buiten de gracht). Een logische consequentie van doorontwikkeling naar een groter centrum stedelijk gebied is een herschikking van de parkeervoorzieningen naar een zone langs de randen van dit gebied. Hierin kan worden meegenomen dat de parkeervoorzieningen optimaal gesitueerd zijn ten opzichte van het centrum stedelijk gebied en de hoofd infrastructuur. En ook dat de voorzieningen evenwichtig verdeeld zijn rondom het centrum stedelijk gebied. Dit is een essentieel onderdeel van de meerjarenagenda mobiliteit.

Datum



De consequenties van deze ontwikkelingen zijn dat ruimte in en om het centrum van het stedelijk gebied steeds kostbaarder wordt en de kwaliteit van de openbare ruimte steeds belangrijker. Vertaald naar parkeeroplossingen in deze zone betekent dit:

- een ontwikkeling van parkeren in de openbare ruimte en op maaiveld naar gebouwde voorzieningen; uitgangspunt is om het maaiveld zo veel mogelijk vrij te spelen van parkeren;
- toenemende noodzaak om de beschikbare parkeervoorzieningen zo efficiënt mogelijk te gebruiken (dubbelgebruik door meerdere doelgroepen); hierop wordt maximaal ingezet; de gemeente geeft de voorkeur aan modellen waarbij de parkeervoorziening voor het complex ook meerwaarde voor de stad heeft;
- optimale situering van parkeervoorzieningen ten opzichte van zowel de hoofdinfrastructuur als het centrum stedelijk gebied;
- duurzame en flexibele oplossingen die te zijner tijd transformeerbaar zijn.

2.2 Centrum-Oost

Late ontwikkeling

De zone tussen het Almelose kanaal en de Assendorperdijk is van nature een lage en natte zone die grotendeels pas in de 50-er jaren is ontwikkeld. De grote invloed van water is zichtbaar door de positie van het Almelose kanaal als unieke landschappelijke verbinding tussen de binnenstad met het omringende landschap. Ook de relatief late periode waarin het gebied is ontwikkeld als gevolg van de invloed van het water is terug te zien in de kenmerkende architectuurstijl van de 50er en 60er jaren die hier overwegend voor komt. Ondanks de centrale positie aan de rand van de binnenstad, ingeklemd tussen Wipstrik en Assendorp, ontbreekt een heldere ruimtelijke samenhang.

Datum



Foto: Wiecherlinck, Oversticht 1959, kenmerkende architectuurstijl uit 50 er jaren

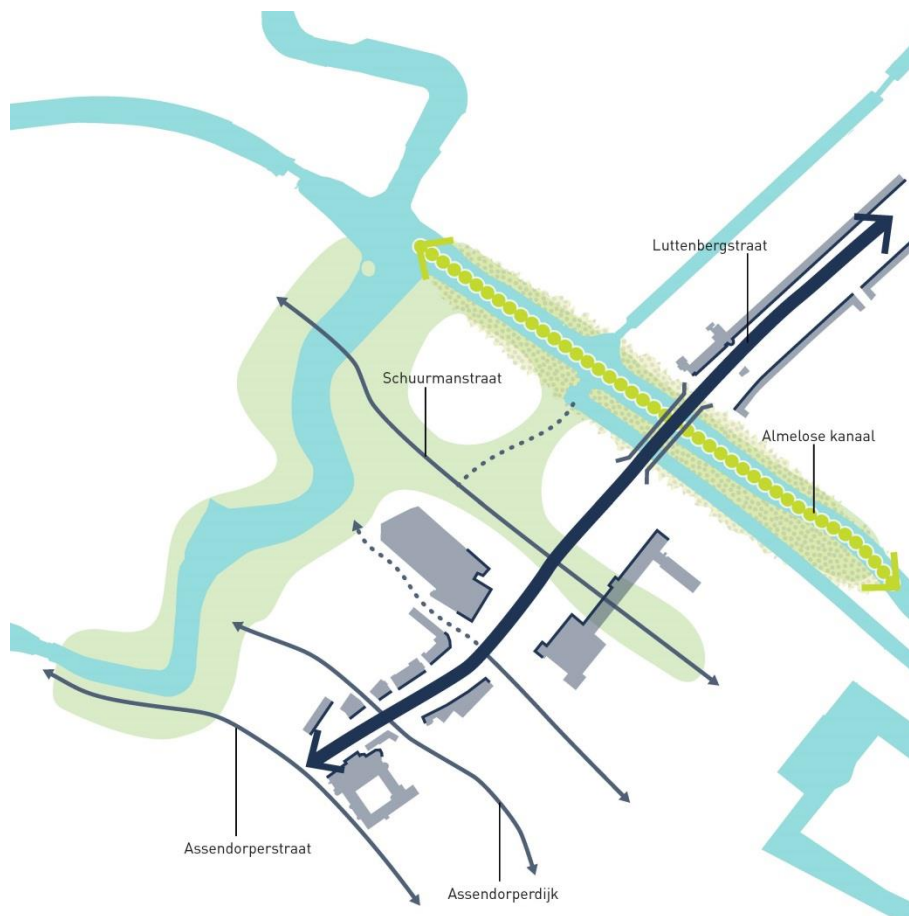
Het kanaal vormt een belangrijke ecologische verbinding door de stad. Grenzend aan Park de Wezenlanden vormt het een heldere ruimtelijke structuur die bijdraagt aan de beleving van het water dat zo kenmerkend is voor Zwolle. Met name de overgang naar de binnenstad (ter hoogte van de Buserstraat) is de relatie met het water zwak.

De locatie Weezenlanden-Noord draagt met de huidige ruimtelijke opzet niet bij aan een interessante beleving van het water. Ook het contrast met de grotere gebouwen van het provinciehuis en de rechtbank, als stedelijke functies, maakt de locatie Weezenlanden-Noord op zichzelf staand en mist een goede relatie met de omgeving. De buitenruimte is niet aangesloten op het stedelijk netwerk en draagt weinig bij aan de verblijfskwaliteit van centrum oost.

Ruimtelijke structuur

De Luttenbergstraat is onderdeel van de binnenring en functioneert op de schaal van de stad. Het vormt een overwegend breed profiel met wisselende rooilijnen, groenstructuren en hogere bebouwingsaccenten als Dominicanenklooster, appartementenblokken, rechtbank en provinciehuis. De route staat haaks op de landschappelijke lijnen die hier vanuit de ontstaansgeschiedenis van de stad aanwezig zijn, respectievelijk Assendorperstraat, Assendorperdijk, Schuurmanstraat en het Almelose kanaal. In het stedenbouwkundig plan voor het Wezenlandenterrein zijn deze lijnen opgenomen als dragers van de ruimtelijke structuur.

Datum



Dragers ruimtelijke structuur

Voor de ruimtelijke opbouw van Centrum-Oost is ingezet op deze ruimtelijke structuur. Twee van deze dragers, het Almelosekanaal en de Schuurmanstraat, onderscheiden zich echter ten opzichte van de andere lijnen omdat ze functioneren op een ander schaalniveau. De kruising tussen het Almelose kanaal (landschappelijke verbinding) en Luttenbergstraat (binnenring) vormt een richtingsverandering op het schaalniveau van de stad. De Schuurmanstraat wordt gezien als verbinding tussen de binnenring, stadspark en de historische binnenstad en vormt daarmee een entree van de historische binnenstad.

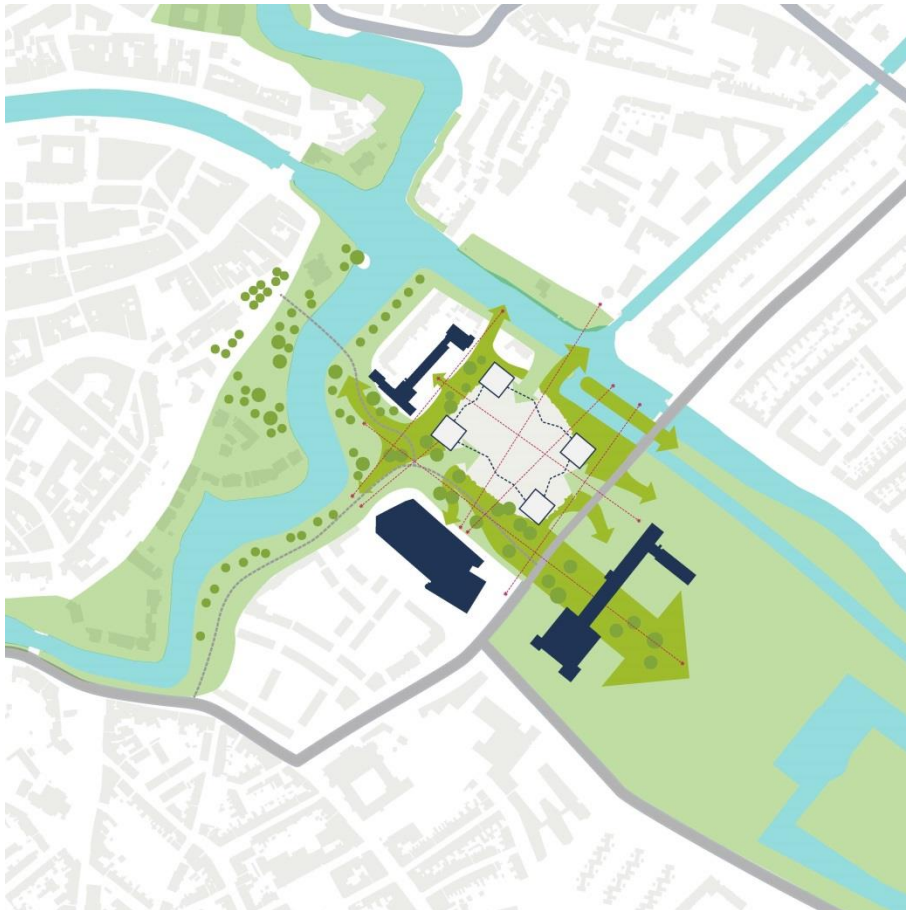
Weezenlanden-Noord

Een nieuwe stedenbouwkundige invulling van de locatie Weezenlanden-Noord biedt de kans om van een gesloten gebied, met geen noemenswaardige verblijfskwaliteit te transformeren naar een open, gemengd en verbonden groen stedelijke woonomgeving die bijdraagt aan de beleving van de binnenstad. Een ruimtelijke structuur die bijdraagt aan een sterkere samenhang met de directe omgeving maar tevens een markering van de entree van de binnenstad vormt en middels een stedenbouwkundig accent de verbinding op hoger schaalniveau met de omliggende wijken versterkt. Intensivering van het huidige programma draagt bij aan deze markering en positionering, bovendien biedt het de ruimte om meer diversiteit en functiemenging te creëren.

Datum

Gastvrije entree van de stad

De nieuwe ruimtelijke invullingen van het voormalig ziekenhuisterrein, de rechtbank, het Transitorium, en nu de locatie Weezenlanden-Noord en waarschijnlijk het opheffen van de busroute via de Schuurmanstraat vormen met elkaar een ingrijpende transformatie van de oostzijde van de schil. Er wordt dan ook ingezet op een opwaardering van Centrum-Oost tot een volwaardige en gastvrije entree die integraal onderdeel vormt van de lommerijke singelstructuur en door een continue en samenhangende inrichting van de openbare ruimte de koppeling maakt met het Almelose kanaal en Park de Weezenlanden. Een uitnodigend en openbaar karakter van de buitenruimte die een versterking vormt van het huidige netwerk is dan ook randvoorwaarde voor de ontwikkeling van de Weezenlanden-Noord locatie.



Een continue samenhangende inrichting van de openbare ruimte biedt kansen om de binnenstad, het Almelose Kanaal, de singelstructuur langs de stadsgracht en Park de Weezenlanden met elkaar te verbinden

Met de keuze voor een intensiever programma is het opnemen van een publieke parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers gewenst. Hiermee kan het maaiveld vrij gespeeld worden van parkeren.

Datum

Dit geldt hetzelfde voor de inrichting van de Schuurmanstraat. De functie en positie vraagt om een nieuwe aantrekkelijke inrichting van de Schuurmanstraat als ontmoetingsplek met landmarkkwaliteit. Het is hierbij cruciaal dat een groot deel van de parkeerfunctie op maaiveld wordt verplaatst naar een gebouwde parkeervoorziening.



Referentie Mekelpark, Delft. Schuurmanstraat als ontmoetingsplek met landmark kwaliteit

Mobiliteit

In de directe omgeving van de locatie Weezenlanden-Noord spelen verschillende processen die te maken hebben met oplopende parkeerdruk. Dat heeft onder andere te maken met overloop van parkeren vanuit het gereguleerde gebied en met parkeerbehoefte van kantoren en instellingen rondom de locatie. Er is daarom behoefte aan parkeervoorzieningen ten behoeve van meerdere doelgroepen zoals bewoners en bezoekers van de herontwikkelingslocatie zelf, binnenstadsbewoners en bezoekers van kantoren en voorzieningen rondom de ontwikkellocatie (rechtbank, provinciehuis). Daarnaast is behoefte aan compensatie van parkeerplaatsen door herinrichting van openbare ruimte (binnenstad, singels) en door herontwikkeling van parkeeraccommodaties elders.

Datum



2.3 Weezenlanden-Noord

Identiteit

De identiteit van Weezenlanden-Noord wordt grotendeels bepaald door de positie en ontstaansgeschiedenis. De groene setting, positie aan de rand van de binnenstad en markering van de entree in het groter centrumgebied bieden alle condities om een nieuw en onderscheidend woonmilieu te creëren.

Functiemenging

Eén- en tweepersoonshuishoudens nemen de komende jaren een steeds prominentere plek in op de Zwolse woningmarkt. Maar ook de huidige vergrijzing stelt specifieke eisen aan de directe woonomgeving. Verbinding met vormen van vervoer, nabijheid van functies en de historische binnenstad verdienen een sterke voorkeur. Deze jongere en oudere doelgroepen hebben gemeen dat ze een hoge mate van vrijheid hebben en graag dingen buitenhuis doen. Wonen op loopafstand van voorzieningen, uitgaansgelegenheden, goede restaurants, en andere plekken om vrienden te ontmoeten vormt een grote meerwaarde. Vorming van stedelijke woonmilieus versterkt collectieve en openbare ruimte waarbij functies gedeeld worden.

Ook is er een vraag naar meer open werkmilieus, waar ruimte is voor ontmoeting en bedrijven en instanties zichtbaar zijn. Door onder andere een programmatische koppeling met omliggende publieke functies als rechtbank, provincie en eventueel middelbare school te maken ontstaat interactie tussen de diverse functies.

Datum

Funciemenging en een diverse doelgroep vormen kernbegrippen voor een nieuwe stedelijke woonomgeving in Weezenlanden-Noord. In de plint van de gebouwen wordt ruimte geboden aan vestiging van publieke functies op korte en/of langere termijn. De nadruk voor vestiging van plintfuncties ligt op de gevelwand aan de Schuurmanstraat. Het woonprogramma is gericht op een mix aan prijscategorieën van betaalbare huur tot dure koopwoningen. De woningen in de plint zijn met individuele entree's vanaf het maaiveld toegankelijk. Hiermee draagt de woonfunctie optimaal bij aan een aantrekkelijke en sociaal veilige openbare ruimte.



stedelijke woonmilieus versterkt collectieve en openbare ruimte

Fijnmazig netwerk openbare ruimte

De buitenruimte van Weezenlanden-Noord vormt een belangrijk instrument om de locatie optimaal aan te sluiten op de directe omgeving en daarmee de kwaliteiten van de omgeving te benutten voor een uiterst aantrekkelijk woon- en leefomgeving. Uitgangspunt is om de buitenruimte integraal onderdeel te laten vormen van de openbare ruimte van Centrum-Oost. Ook de zichtrelaties van, naar en door het gebied dragen bij aan het publieke karakter. Het is dan van belang dat een eventueel opgetild maaiveld ten behoeve van parkeren, een hoogteverschil van maximaal 1,5 meter heeft met ten opzichte van het omliggende maaiveld, zodat de zichtrelatie en de - zichtlijnen geborgd zijn. Een opgetild maaiveld kan tevens als meekoppelkans dienen voor waterveiligheid.

Datum

Mobiliteit

De consequenties van de ontwikkelingen zijn dat de ruimte in en om het centrum van de stad steeds kostbaarder en schaarser wordt en de kwaliteit van de openbare ruimte steeds belangrijker. Dit vertaalt zich naar de keuze voor autoluwe (of soms autovrije) maaiveld inrichtingen en collectieve parkeervoorzieningen voor binnenstad en schil.

Voor de herontwikkelinglocatie is straks de parkeervraag omvangrijk. Er is dan behoefte aan parkeervoorzieningen niet alleen voor bewoners en bezoekers van de locatie zelf maar ook voor bewoners en bezoekers van de binnenstad en van de kantoren en voorzieningen rondom de locatie (zoals rechtbank en provinciehuis). Daarnaast is behoefte aan compensatie van parkeerplaatsen door herinrichting van de openbare ruimte in het gebied (o.a. Schuurmanstraat, singels) en door herontwikkeling van parkeeraccommodaties elders. Deze omvangrijke parkeerbehoefte vraagt uiteindelijk om een nadere uitwerking in de vorm van een mobiliteitsvisie voor het centrumgebied (binnenstad en schil) en centrum oost.

De mobiliteitsvisie (meerjarenprogramma mobiliteit) dient nader ontwikkeld te worden en bevat tenminste de volgende ingrediënten:

- Dubbelgebruik van parkeervoorzieningen door meerdere doelgroepen (bewoners, bezoekers en gebruikers van het gebied en van de binnenstad).
- De mobiliteitswinst van een publieke parkeervoorziening als transferium waar uitwisseling van (deel/ huur) auto's en fietsen mogelijk is.
- Optimale situering van parkeervoorzieningen ten opzichte van zowel de hoofdinfrastructuur als het centrum stedelijk gebied;
- Duurzame en flexibele (gebouwde) oplossingen die te zijner tijd transformeerbaar zijn.

Datum

3. Globale Project-ontwikkel opgave stedenbouw, mobiliteit en parkeren

Ambities

- Vergroten centrumgebied
- Versterken entreefunctie
- Verbinding tussen Almelose kanaal als landschappelijke drager, singelstructuur en ruimtelijke verbinding tussen binnenstad en Park de Wezenlanden.
- Toevoeging multifunctionele parkstrook, gericht op ontmoeting, openbare ruimte die bijdraagt aan de functies rondom Schuurmanstraat (school, wonen, rechtbank, plintfuncties).
- Toevoeging plek aan het water (Almelose kanaal)
- (opgetild) maaiveld vrij van parkeren
- Samenhang inrichting openbare ruimte (inbreng gemeentegronden / vergroten ontwikkelgebied), maar ook maaiveld parkeren in omgeving opheffen.
- Weezenlanden-Noord is een klimaatbestendige buurt. De woningen en buitenruimte zijn waterrobuust en klimaatbestendig, waarbij extreem weer – hevige neerslag, droogte of hitte – nu en in de toekomst niet leidt tot overlast. Klimaatadaptatie in Weezenlanden-Noord is met bovenstaande ambitie een integraal onderdeel van de planvorming en bevindt zich op alle schaalniveaus van de wijk: van woning-, kavel-, buurt- tot wijkniveau.
- Alle gebouwen in Weezenlanden-Noord worden ten minste gerealiseerd als energie neutrale gebouwen, dit geldt voor zowel woningen als voorzieningen. In de wijk/buurt wordt geen aardgasinfrastructuur aangelegd.
De energie ten behoeve van het gebouwgebonden en gebruikersgebonden gebruik van iedere woning en voorziening wordt duurzaam opgewekt. Ervaring en onderzoek heeft aangetoond dat de doelstellingen haalbaar zijn, mits de principes van de trias energetica gehanteerd worden:
 - minimaliseer de energiebehoefte (isolatie);
 - wek de benodigde energie duurzaam op;
 - maak gebruik van zo efficiënt mogelijke systemen, bijvoorbeeld door middel van een warmtepomp, lage temperatuurverwarming, warmteterugwinning.Het is een uitdaging om dit ook bij hogere gebouwen toe te passen.

3.1 Sociaaleconomische taakstelling & bestemming gebouwen

Stedelijke context

- Stedelijk programma draagt bij aan verstedelijkingsopgave van Zwolle.
- Invulling draagt bij aan vergroting centrumgebied.
- Visie op parkeren oostzijde (binnen)stad (entreegebied)
- Ambities toekomstbestendigheid (energie/klimaat/ waterveiligheid/ mobiliteit/ leefbaarheid/ duurzame materialen)

Datum

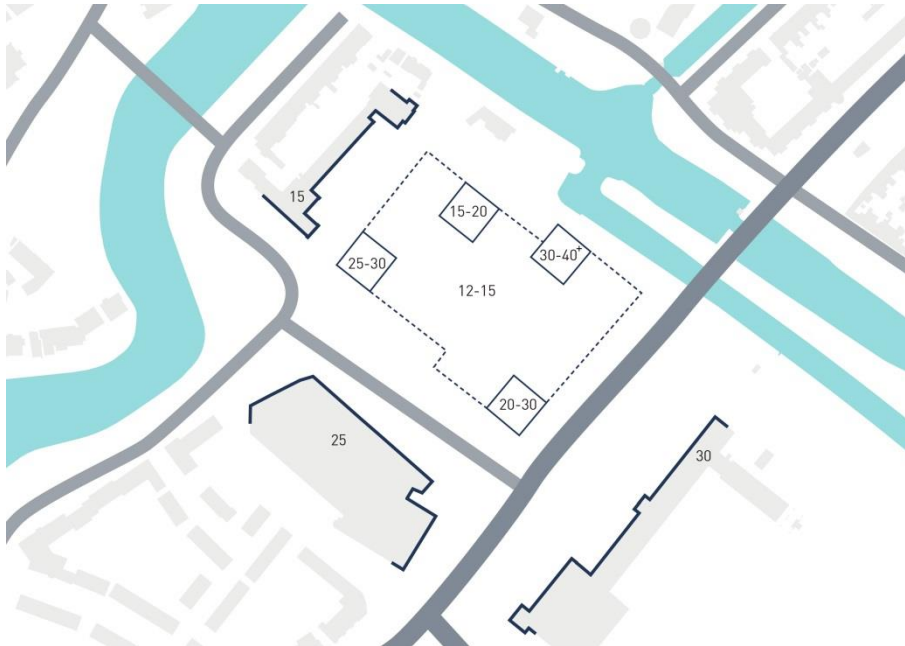
Programma

- Toekomstige buurt draagt bij aan de inclusieve en ongedeelde stad. Er is sprake van een mix aan functies (wonen en voorzieningen in de plint (bv. seats to meet, kleinschalige horeca,) en doelgroepen
- De locatie kan afhankelijk van het gekozen stedenbouwkundige model ca. 450 woningen opnemen.
- Uitgangspunt voor het programma is de lijn van de geldende woonvisie van de stad. Hier kan in het specifieke geval van worden afgeweken. WOB verzorgt minimaal 230 betaalbare huurwoningen. Het surplus wordt opgedeeld in de verhouding 30/40/30. Er wordt grotendeels ingezet op een mix van een koop in alle prijssegmenten en deels op beleggershuur woningen. Zo ontstaat dan uiteindelijk een gemengd gestapeld woonmilieu. Grondgebonden wonen wordt niet uitgesloten.
- Er is sprake van een mix aan doelgroepen, starters (waaronder young professionals), ouderen, gezinnen maar vooral voor 1 en 2-persoons huishoudens. In de opbouw van de wijk wordt rekening gehouden met de leefbaarheid voor de korte en lange termijn
- De parkeeroplossing is stedelijk, flexibel en uitwisselbaar.
- Woon- en leefklimaat is stedelijk in een groen-blauwe setting. De woningmarktanalyse geeft aan dat er behoefte is aan dit soort typologieën.

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten**Programma**

- Uitgangspunt is een intensivering van het programma. Het programma kan tussen 300 en 600 woningen bevatten, afhankelijk van uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het is reëel om te stellen dat om en nabij de 450 woningen in een prettig woon- en leefklimaat kunnen worden gebouwd.

Datum

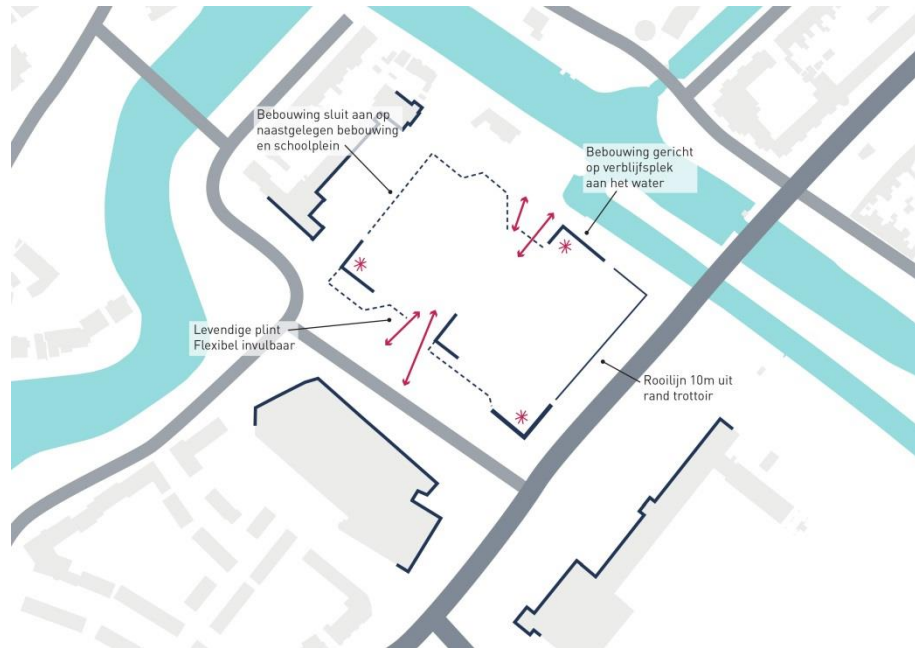


Maximale bouwhoogte

Volume/bouwhoogte

- Aansluiten op de korrelgrootte uit de omgeving. Dit betekent dat er aansluiting wordt gezocht bij de grotere korrel enerzijds aan de Schuurmanstraat/ Luttenbergstraat (rechtbank en provinciehuis) en de kleinschalige korrel aan de waterzijde
- In de basis sluit de hoogte van de bebouwing aan op de omgeving (ca. 12 tot 15 m);
- De nieuwbouw kent stedenbouwkundige accenten op de hoeken (max. rond de 30m) t.b.v. het markeren van de entree en/of het beëindigen van zichtlijnen (in hoogte en architectonische uitwerking);
- De nieuwbouw kent daarnaast een stedelijk accent (minimaal 40m), min of meer op de noordoostelijke hoek van de locatie, die de kruising van het Almelose kanaal met de binnenring accentueert. Het accent versterkt de verbinding van Weezenlanden-Noord met de omliggende wijken, rechtbank en provinciehuis.

Datum



Oriëntatie en rooilijn

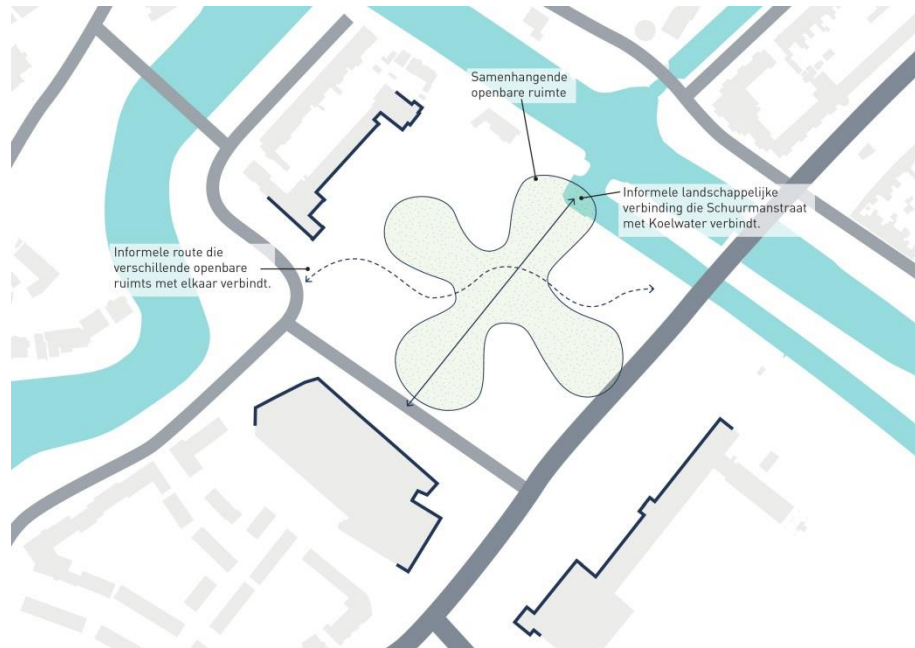
Rooilijnen

- Rooilijn Luttenbergstraat circa 10m uit het trottoir, buiten de kroonprojectie van de bestaande bomenrij;
- Rooilijn bij koelwaterkanaal: de nieuwe bebouwing zoekt relatie met het water en zoekt aansluiting bij de bestaande bebouwingsstructuur, belangrijk is dat de beleving van de waterzijde beter wordt;
- Rooilijn Schuurmanstraat: Op de hoek volgt de rooilijn het profiel van de Schuurmanstraat en richting de singel ontstaat een verspringende rooilijn.

Aansluiting bebouwing op openbare ruimte

- Bebouwing in het gebied is alzijdig;
- De aansluiting van gebouwen op de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk vormgegeven door woon/verblijfsfuncties met entree's aan het openbaar gebied. De plint moet bijdragen aan de leefbaarheid.
- De plinten grenzend aan de belangrijkste openbare ruimtes zoals zijde van de Schuurmanstraat, de Luttenbergstraat en waar mogelijk ook aan de waterzijde, dienen flexibel te worden ontwikkeld zodat er ook andere functies kunnen worden toegevoegd. Daarmee heeft ca. een derde van de plinten een minimale verdiepingshoogte van 5m t.b.v. een flexibele invulling.

Datum



Onderdeel fijnmazig netwerk openbare ruimte

Route/ruimtelijke relatie

- Door het gebied gaat een samenhangende openbare ruimte met een hoge verblijfskwaliteit die op meerdere plekken aansluiting heeft met de omliggende openbare ruimte.
- Zichtlijnen versterken de ruimtelijke relatie en dragen bij aan het openbare karakter van de buitenruimte.
- Het gebied (op Luttenbergstraat na) wordt autoluw ingericht

Groen / bomen

- De bestaande bomen dragen bij aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Waar mogelijk dienen deze gehandhaafd te worden.
- Wanneer bomen niet gehandhaafd kunnen blijven dan dient de compensatie voornamelijk kwalitatief van aard te zijn. Er wordt niet alleen naar de bomen op de ontwikkellocatie gekeken maar naar het geheel incl. het omliggende gebied.

Datum

3.3 Uitgangspunten mobiliteit, verkeer / parkeren

Parkeren, parkeernorm

- In Zwolle geldt het Protocol Parkeren als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Concreet voor deze locatie (schil centrum/ sterk stedelijk/1500 m van het station) betekent dit een gemiddelde parkeernorm van 1,3 pp per woning. Voor sommige doelgroepen is de norm lager (etagewoningen goedkoop) en andere hoger (koop en dure huur). Omdat het aantal en de verdeling van de woningtypen/doelgroepen nog in ontwikkeling is, wordt nu de gemiddelde norm van 1,3 pp incl. 0,3 pp voor bezoekers gehanteerd. Er zal maatwerk worden geleverd.
- Een parkeeroplossing / -inpassing die past bij de bovenstaande visie is onderdeel van de opgave voor herontwikkeling. Bij voorkeur wordt een gecombineerde voorziening gerealiseerd die zowel het eigen programma bedient als dat hij meerwaarde voor de directe omgeving en voor het centrumstedelijk gebied heeft. Gedacht moet worden in een bandbreedte van 115 tot 200 parkeerplaatsen. In ieder geval compenseert deze parkeervoorziening de 115 openbare parkeerplaatsen die verdwijnen uit de omliggende straten (Schuurmansstraat, Wiegerlinckstraat en Buserstraat). De helft hiervan (58 pp) kan worden beschouwd als bijdrage aan het bezoekersparkeren voor de woningen. De ontsluiting van de beoogde parkeervoorziening vindt plaats vanaf de Schuurmanstraat.

Fietsparkeren

- Ook het fietsparkeren is een essentieel onderdeel in de planontwikkeling. Er dient voldoende ruimte gecreëerd te worden voor het fietsparkeren zodat er een leefbare situatie ontstaat voor de lange termijn. Inpandig en direct gekoppeld aan entree's van de gebouwen heeft de voorkeur.
- Bij verdere planuitwerking nader onderzoeken of een centrale fietsparkeeroplossing t.b.v. bewoners van de binnenstad (auto-fiets transferium) gefaciliteerd kan worden.

3.4 Uitgangspunten milieu

- Rekening moet worden gehouden met hogere grenswaarden ingevolge verkeerslawaaï op de Luttenbergstraat. Aan de wettelijke voorwaarden voor het verlenen van hogere grenswaarden (i.c. de maximale ontheffingswaarden van 63 dB niet worden overschreden) moet worden voldaan;
- Indien de nieuwe bebouwing dicht bij de weg komt is de waarde uit het gebiedsgericht milieubeleid van toepassing en gelden strengere normen;
- Bij de planuitvoering moet dan ten minste bij iedere geluidsbelaste woning een geluidsluwe gevel worden gerealiseerd;
- Het verdient aanbeveling om ten behoeve van de kwaliteit van de leefomgeving piekgeluiden ten gevolge van het dichtslaan van portieren van geparkeerde auto's zoveel mogelijk te reduceren door middel van maatregelen met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte (bijvoorbeeld het overdekt aanleggen van de parkeerplaatsen).

Datum

3.5 Uitgangspunten toekomstbestendigheid

De locatie wordt klimaatadaptief en waterrobuust ontwikkeld, dit komt tot uiting in de volgende randvoorwaarden op de locatie zelf. Daarnaast is de locatie onderdeel van het watersysteem en het groen-blauwe netwerk.

Wateroverlast, hittestress en beperken gevolgen van overstromingen (Waterveiligheid regionaal watersysteem)

Voor het stedenbouwkundig plan worden klimaatstresstesten uitgevoerd (Handreiking Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie) voor wateroverlast, hitte, droogte en gevolgen van overstromingen.

Wateroverlast

- In het plangebied is het wenselijk een bui van 60 mm/uur ($T = 100$) op te kunnen vangen/borgen (zonder schade aan gebouwen/ auto's). Er is ruimte voor tijdelijk bergen bij piekbuien in/op de gebouwen en de openbare ruimte. Het bergingscapaciteit is hierbij ten minste 60mm per vierkante meter van het gehele gebied (verharding, bebouwd oppervlak en groen/water). Bij hevige buien (extreme piekbelasting) kan het regenwater meer dan 60 mm/uur worden afgevoerd naar Park de Wezenlanden via Schuurmanstraat - Luttenbergstraat - Wethouder Alferinkweg.
- Het hemelwater mag niet geloosd worden op het riool en dient te infiltreren in de ondergrond. Hiervoor moeten er infiltratievoorzieningen aangelegd worden.
- Er dient rekening te worden gehouden met fluctuerende grondwaterpeilen. Het bebouwde gebied van Weezenlanden-Noord valt in peilgebied 480 Sallandse Weteringen/Zandwetering en heeft een zomer- en winterpeil van 0,2 m – NAP. Het Almelose Kanaal en de Stadsgrachten vallen in peilgebied 948 Zwarte Water/ Soestwetering-benedenloop en hebben een zomerpeil van 0,4 m – NAP en een winterpeil van 0,2 – NAP. Dit zijn theoretische streefpeilen. In praktijk volgt het grondwater het peil van de Weteringen. Kelders, verdiept parkeren, souterrains dienen waterdicht te worden gebouwd tot ..NAP+ (vloerpeil of maaiveld).
- Wens: Waterneutraal bouwen (met behoud van de bergingscapaciteit).
- Vitale infrastructuur zoals elektriciteit, communicatie, vuilwaterriolering enz. worden waterdicht uitgevoerd tot een peil van minimaal 2,60NAP+.

Hittestress

- Bestaande situatie is minimaal uitgangspunt (hittestresskaart).
- Om hittestress tegen te gaan worden verschillende maatregelen genomen: een groen maaiveld met weinig verharding en grote bestaande en nieuwe bomen zorgen voor veel schaduw en verkoeling; gebouwen hebben een thermisch goed isolerende gevels en zonwering. Nieuwe gebouwen ook voor schaduw gebruiken.
- Gebouwen worden zo vormgegeven dat in warme perioden en hittegolven het binnenklimaat relatief koel blijft (geen zoninval). (we gaan van circa 15 dagen per jaar 2018 > 25 graden naar circa 35 dagen in 2050).

Waterveiligheid

Kans: Parkeervoorziening draagt mogelijk bij aan kadeversterking.

Datum

- De dijk langs het Almelose kanaal is een (secundaire) waterkering (huidige ligging is op +2.00 NAP). Door klimaatverandering worden de maatgevende waterstanden in de toekomst hoger. Daarom dient er ruimte te zijn om een hogere waterkerende lijn te kunnen realiseren. In het plan dient een waterkerende lijn (constructief als kering) te kunnen worden gerealiseerd van +2,65 meter NAP. NB. dit hoeft niet per definitie de huidige kering te zijn volgens de legger. Het gaat erom dat ergens een sluitende lijn van +2,65 m wordt gerealiseerd.
- Op de waterkering (waterstaatswerk en/of beschermingszone?) is bebouwing geprojecteerd: de bebouwing wordt daarmee onderdeel van de waterkering en constructief als zodanig te worden uitgevoerd (uitgaande van toekomstige MHW).

Energie

- De locatie wordt aardgasloos (fossielvrij).
- Er wordt gestreefd dat Nul op de Meter (NOM) (minimaal energie neutraal).

Voor de locatie is door WOB, provincie Overijssel en gemeente Zwolle een verkenning uitgevoerd naar verduurzaming van de energievraag. De belangrijkste punten uit deze verkenning:

- Er wordt optimaal op de zon verkaveld/ontworpen (houdt rekening met schaduwwerking op PV(T)-systemen).
- Parkeerplaatsen voorbereid op Smart Grid voor elektrisch laden/buffering
- De dakconstructie is sterk genoeg om geïntegreerde duurzame energiesystemen (bv zonnepanelen/-boilers) te kunnen dragen.
- De gebouwen worden compact gebouwd met een goede thermische schil
- Het streven is meervoudig ruimtegebruik in relatie met bv klimaatadaptief bouwen (dakterras, daktuinen etc.) en maximalisatie van de mogelijk te treffen maatregelen (PV-panelen, postcoderoos, etc.).
- Er wordt gebruik gemaakt van hernieuwbare energie



Beslisnota voor het college

Datum 12 februari 2018

Openbaar

Openbaar

Onderwerp Bestemmingsplan Stadshagen II Breecamp Noord en Aardgasloos Breecamp Noord
Versienummer 1
Portefeuillehouder R. de Heer
Informant Francis Spikman / Gert Tromp / Otto Hettinga
Eenheid/Afdeling
Telefoon (038) 498 5167
Email F.Spikman@zwolle.nl / GJ.Tromp@zwolle.nl / O.Hettinga@zwolle.nl
Benodigde middelen N.v.t.
Dekking t.l.v.: N.v.t.

Parafering

datumparaaf

Afdelingshoofd
E. Wolfkamp
Portefeuillehouder
R. de Heer

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinionota voor de raad
☒ Beslisnota voor de raad
☐ n.v.t.

Bijlagen

1. Beslisnota voor de Raad Bestemmingsplan Stadshagen II, Breecamp Noord
2. Nota van wijzigingen bestemmingsplan
3. Bestemmingsplan Stadshagen II Breecamp Noord
4. Verklaring Enexis (aardgasloos Breecamp Noord)
5. Nota van wijzigingen bij wetsvoorstel wijziging van de warmtewet
6. Memo 170329 gasloos bouwen Breecamp Oost

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. De raad voor te stellen om het bestemmingsplan Stadshagen II Breecamp Noord vast te stellen conform bijgevoegde beslisnota voor de raad.
2. Het gebied zoals aangegeven in het bestemmingsplan "Breecamp Noord" overeenkomstig het nog in werking te treden artikel 10 lid 7 van de Gaswet aan te wijzen als gebied waar geen gastransportnet wordt aangelegd en hiervan melding te maken bij de Autoriteit Consument en Markt die uw besluit, als bedoeld in het zevende lid, zal opnemen in een in te stellen register.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen



Datum 12 februari 2018

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De gemeente Zwolle wil een actieve bijdrage leveren in een duurzame energievoorziening. Doel is een energieneutraal Zwolle in 2050. In bestaand stedelijk gebied ligt er een hele forse transitieopgave om dit voor elkaar te krijgen. Voor nieuw te ontwikkelen gebieden is de ambitie deze zo energieneutraal mogelijk en aardgasloos te realiseren.

Vanaf 2021 wordt de Europese regelgeving BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) van kracht. Vanaf dat moment - dienen nieuwbouwwoningen energieneutraal te zijn.

In de Eerste en Tweede Kamer is er een breed draagvlak om nieuwbouw niet langer aan te sluiten op het aardgasnet. Dit is echter nog niet goed geregeld in de huidige wet- en regelgeving. Momenteel is de netbeheerder, op grond van de Gaswet, verplicht in een gasaansluiting te voorzien, wanneer een afnemer daarom verzoekt. Een uitzondering hierop is de situatie waarin een warmtenet aanwezig is waarop de woningen kunnen worden aangesloten. In Breecamp Noord is dit niet het geval en kan geen gebruik worden gemaakt van deze uitzondering.

Momenteel ligt een wijziging van de Gaswet ter behandeling bij de Tweede Kamer. Deze wijziging voegt een lid 7 toe aan artikel 10 van de Gaswet, waardoor het college de bevoegdheid krijgt gebieden aan te wijzen waar geen gas wordt aangelegd. De verwachting is dat deze wijziging snel in werking treedt. Voorgesteld wordt om Breecamp Noord overeenkomstig het nog in werking te treden artikel 10 lid 7 aan te wijzen als gebied waar geen aardgastransportnet wordt aangelegd en waarin de aansluitplicht van de netbeheerder vervalt.

Beoogd effect

Door nu het besluit te nemen Breecamp Noord aan te wijzen als gebied waar geen aardgastransportnet wordt aangelegd, kan bij in werking treding van het voorgestelde artikel 10 lid 7 van de Gaswet meteen gebruik worden gemaakt van de wettelijke mogelijkheid de netbeheerder vrij te stellen van de verplichting een aardgastransportnet aan te leggen.

Breecamp Noord kan dan gerealiseerd worden als aardgasloze wijk, in lijn met de duurzaamheidsambities van de gemeente Zwolle.

Argumenten

- 2.1 *De gemeente Zwolle faciliteert fossielvrije en toekomstbestendige nieuwbouw in Breecamp Noord*
In het licht van de energietransitie wordt in de komende 30 jaar het gebruik van aardgas in de bebouwde omgeving in Nederland afgebouwd en uiteindelijk afgeschaft. Het is een maatschappelijke desinvestering als in Breecamp Noord een aardgasleiding wordt aangelegd. Daarnaast is het aanleggen van een aardgasleiding strijdig met de duurzaamheidsambities van de gemeente Zwolle.
- 2.2 *Bewoners hebben een volwaardig en economisch rendabel alternatief waarin Enexis kan faciliteren*
All electric woningen op basis van een individuele warmtepomp is een bewezen techniek die reeds op grote schaal wordt toegepast. Uit berekening blijkt dat de totale kosten (investering en gebruikskosten) voor de bewoner minimaal gelijk en in veel gevallen lager zijn dan voor verwarming met aardgas.
- 2.3 *Er wordt helderheid gecreëerd voor toekomstige bewoners en voor de netbeheerder*
Met het aanwijzen van Breecamp Noord als aardgasloze wijk is er duidelijkheid voor bewoners en alle andere betrokken partijen en draagt de gemeente haar duurzaamheidsambities ondubbelzinning uit. In het verleden is in Breecamp Oost door een kavelkoper een



Datum 12 februari 2018

gasaansluiting aangevraagd, dit heeft onnodig veel discussie opgeleverd. In bijlage 5 is een memo hierover bijgevoegd die destijds in het college is besproken.

2.4 *Het aanleggen van gasloze wijken is in lijn met het wetsvoorstel om artikel 10 lid 7 van de Gaswet te wijzigen.*

Met de voorgestelde wijziging krijgt het College van B&W de bevoegdheid gebieden aan te wijzen waar geen gastransportnet wordt aangelegd en de aansluitplicht voor de netbeheerder komt te vervallen. Voorwaarde is dat er een andere energie-infrastructuur aanwezig is waarmee kan worden voorzien in de warmtebehoefte zodat bewoners een volwaardig alternatief hebben. Bij het wetsvoorstel wordt expliciet genoemd dat een all electric oplossing met individuele warmtepompen een volwaardig alternatief is. Bovendien heeft Enexis verklaard te kunnen faciliteren in een door de alternatieven toenemende energievraag. Dit collegebesluit is bedoeld om op het moment van in werking treding van artikel 10 lid 7 van de Gaswet Brecamp Noord meteen aan te wijzen als aardgasloze wijk.

2.5 *Het nemen van een besluit levert tijdswinst op*

Gekozen is om vooruitlopend op de inwerkingtreding van de wijziging van de Gaswet dit besluit te nemen. Reden is dat de ontwikkeling van Brecamp Noord op korte termijn plaats zal vinden en indien gewacht wordt op de bekendmaking van de inwerkingtreding zal pas daarna besluitvorming plaats kunnen vinden.

Risico's

De voorgestelde wetswijziging kan niet of niet tijdig aangenomen worden in de Tweede en Eerste Kamer. In dit geval vallen wij terug op het eerdere [collegebesluit](#) uit 2010 als bestuurlijke grondslag om Brecamp gasloos aan te leggen. In dat geval zal in afstemming en overleg met de bouwclaimpartners een gasloze wijk worden aangelegd. Hiervoor is momenteel draagvlak. Bij de uitgifte van bouw kavels zal dit in de overeenkomsten worden opgenomen.

Financiën

N.v.t.

Communicatie

Over het besluit wordt een persbericht verzonden. Na besluitvorming wordt informatie verstrekt over de aardgasloze buurt op www.zwolle.nl/stadshagen en in de brochures ten behoeve van de kavelverkoop in Brecamp Noord. Daarnaast vertrekt de gemeentelijke kopersbegeleider informatie in de contacten met (aspirant) kopers.

Vervolg

Na inwerkingtreding van de voorgestelde wijziging van de Gaswet treedt uw besluit in werking en zal Brecamp Noord aangewezen zijn als aardgasloze wijk. Uw besluit dient dan nog gemeld te worden aan de Autoriteit Consument en Markt, die uw besluit zal opnemen in een in te stellen register.

Openbaarheid

Dit besluit, inclusief bijlagen, is openbaar.