

**Informatienota voor het college**

Datum 25 oktober 2016

Onderwerp	Stavaza ruimtelijke ontwikkelingen Park Hogenkamp/Middelwegzone
Versienummer	3

Embargo Tot inloopavond op 10 november 2016

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant F.F.J.M. Kroese
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/OW
Telefoon 038 498 3315
Email FFJM.Kroese@zwolle.nl

Parafering Datum paraaf
Afdelingshoofd
Godelieve Wijffels
Portefeuillehouder
Ed Anker

Bijlage

Concept Stedenbouwkundige Visie Park Hogenkamp/Middelwegzone (25 oktober 2016)

Wij stellen u voor:

- kennis te nemen van de ruimtelijke ontwikkelingen in Park Hogenkamp-/Middelwegzone met de in de concept-visie aangegeven ketting van kansen op *meervoudige waardencreatie*;
- afzonderlijke voorstellen af te wachten omtrent beoogd resultaat, aanpak en financiering ter realisering van deze ontwikkelingen;
- dat wethouders Anker en De Heer nader overleg hebben over de wijze van communicatie.

Inleiding

De stedenbouwkundige knelpunten in Park Hogenkamp-/Middelwegzone verdienen te worden opgelost, zoals geïsoleerde ligging van Park Hogenkamp, fragmentatie/verrommeling groenstructuur, diskwaliteit wandel- en fietsverbindingen naar omliggende buurten, discontinuïteit aanzien stedelijke route Middelweg-Bisschop Willebrandlaan. Actualisering van de bestaande visie is gewenst.



Versterking nodig van samenhang, identiteit en gebruikskwaliteit Diezerpark-/Middelwegzone

Daarbij is het is urgent dat de gemeente een actieve regierol oppakt om de Middelwegzone te versterken tot herkenbare groene drager in samenhang met de volgende nieuwe ruimtelijke initiatieven (NRI):

- (A) ontwikkeling woningbouw op de locatie van de te slopen St. Michaëlskerk;
- (B) de Renaultshop van Oving heeft een verzoek ingediend voor vergroting van het parkeerterrein voor zijn wagenpark. Deze vergroting is enkel mogelijk wanneer dit gepaard gaat met een zorgvuldige groen-compenserende inpassing en betere zichtbaarheid van de ingang en monumentale aula van het RK Kerkhof Zwolle;
- (C) vervolgerkenning woningbouwontwikkeling op de locatie Stilohal e.o. met mogelijk deels inzet voor Versnellingsactie Sociale Huur en inpassing (van een mogelijk te vergroten) tankstation;
- (D) herverkaveling nutstuinen ingevolge stoppen jeugdtuinen en de Groentefabriek die deze grond wil huren, alsmede herontwikkeling locatie gesloopt gebouw postduivenvereniging;
- (E) sloop/herontwikkeling & renovatie flats aan Middelweg door Delta Wonen.

Kernboodschap

Naar aanleiding van deze ontwikkelingen is sinds medio 2015 gewerkt aan een stedenbouwkundige visie op de Park Hogenkamp-/Middelwegzone. Dit strategisch ontwikkelkader voor deze NRI is thans in concept gereed gekomen. De visie is gericht op *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke (ordenings)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en duurzaamheid. In verband hiermee brengt de visie een *ketting van (meekoppel-)kansen* in beeld om de ruimtelijke structuur van de gefragmenteerde parkzone beter bruikbaar, meer herkenbaar en duurzamer te maken door:

- structuurbepalende kleinschalige verbeteringen op beeldbepalende plekken door toevoeging hoogwaardig structuurgroen ter versterking van het groene aanzien en de landschappelijke verbinding, zoals met wandelroutes door het park en naar de omliggende woonbuurten;

Datum 25 oktober 2016

- structuurvolgende bestaande en nieuw in te passen vastgoedfuncties op de locaties (A) t/m (E). Er worden in de visie voor de invulling van deze vlekken ruimtelijke uitgangspunten aangegeven, zoals over positionering volumes, massa & vorm, routes & aansluiting op openbare ruimte, te verwijderen/toe te voegen structuurgroen, ontsluiting en parkeren.

Gelet op de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit zijn ontwikkelende partijen/grondeigenaren en bepaalde gebruikers bij de visievorming betrokken. Zo zijn verkennende gesprekken gevoerd over de benodigde kleinschalige beeldbepalende verbeteringen ter versterking van de groenstructuur. Er wordt een strategie gevolgd om deze ingrepen in het openbaar gebied stukje bij beetje te realiseren in het kader van de NRI voor locatieontwikkeling. Per locatie zijn de omvang van de verbeteringen in het openbaar gebied af te stemmen op de mogelijk beschikbare middelen uit:

- het restbudget Diezerpoort Fysiek;
- grondverkoop, die betrekking heeft op beoogde vastgoedontwikkelingen in Park Hogekamp en ander structuurgroen. Dit groenverlies verdient compensatie door het resultaat van deze grondverkoop weer te investeren in hoogwaardiger structuurgroen op andere plekken in het visiegebied. Hiermee wordt voldaan aan het uitvoeringscriterium *Openbaar Groen* uit het Structuurplan Zwolle (par. 5.2.1 Uitvoeringscriteria voor inbreiding);
- bijdragen van ontwikkelende partijen;
- de reserve incidentele bestedingen (of het stadsontwikkelfonds), zoals bij herontwikkeling Stilohal e.o. en andere grotere ingrepen.

Consequenties

De volgende deelopgaven worden beoogd, waarbij wegens de financiële gevolgen de realisering is opgedeeld in verbeteringen voor de korte termijn en belangrijke ingrepen als opties voor later.

Realistische verbeteringen voor de korte termijn:

- Michaëlskerk e.o.(A) > Vastbouw is eigenaar van de kerk en heeft kenbaar gemaakt deze te willen slopen en appartementen te willen realiseren in de koop- en/of huursector. Afgelopen jaar is samen met de eigenaar een stedenbouwkundige verkenning gemaakt naar de kansen om tot meervoudige waardencreatie te komen. Belangrijke elementen daarbij zijn: 2-/3 kamerwoningen in 4 lagen, handhaving toren; zodanig nadere (steden-)bouwkundige inpassing dat de rust en privacy op het belendend RK Kerkhof Zwolle geëerbiedigd wordt; herinrichting buitenruimte aan voorzijde met parkgroen, vergroening bestaand parkeerplein en herinrichting expeditieroute langs supermarkt. Voor deze herontwikkeling geeft de visie in par. 3.1 ruimtelijke uitgangspunten. *Op 25 oktober is het collegevoorstel over deze herontwikkelingsopgave geagendeerd om op basis van de gestelde randvoorwaarden (harde uitgangspunten) en een anterieure overeenkomst mee te willen werken aan een bestemmingsplan-herziening.*
- Ovingterrein e.o. (B) > Oving heeft een verzoek ingediend voor grondaankoop ter vergroting van het parkeerterrein voor zijn wagenpark aan de Wevelinckhovenstraatzijde. Terreinvergroting is hier denkbaar, als ter compensatie van het verlies aan structuurgroen het gehele terrein omzoomd wordt door nieuw groen – ook ter plaatse van de entree RK Kerkhof met een betere zichtbaarheid op de monumentale aula. Voor deze ontwikkeling geeft de visie in par. 3.2 ruimtelijke uitgangspunten. *Er vinden gesprekken plaats met Oving over de stedenbouwkundige inpassing en aan-/verkoop van gronden. Op basis hiervan kan de herontwikkelingsopgave “uitkristalliseren” in ruimtelijke randvoorwaarden (harde uitgangspunten); een collegevoorstel omtrent beoogd resultaat, aanpak en financiering is mogelijk begin 2017 gereed.*

- De Tuinen (D) > De komst van de Groentefabriek en het gesloopte postduivengebouw is een geschikte aanleiding om een herverkaveling van de nutstuinen door te voeren met een centrale loopverbinding, die aansluit op struinpaden aan de overzijde van de omliggende waterlopen. De tuinen worden omzoomd door hagen en bomen. Het parkeerterrein wordt verlegd om ruimte te geven aan een verblijfsplek als herkenbaar *scharnierpunt* in de beoogde wandelrouting van en naar het Park Hogekamp. Zo vormen De Tuinen ook voor wandelaars een landschappelijke verbinding met het recreatief landschap Zwarte Water. Voor deze herverkaveling geeft de visie in par. 3.4 ruimtelijke uitgangspunten.

Na overleg met de bestaande en nieuwe huurders/gebruikers is de beoogde herverkaveling geoptimaliseerd. Een collegevoorstel omtrent beoogd resultaat, aanpak en financiering is mogelijk in het voorjaar 2017 gereed voor behandeling.



Locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaats vinden

perspectief

Datum 25 oktober 2016

Belangrijke ingrepen als opties voor later:

- De Tuinen (D) > Herontwikkeling van de locatie van het gesloopte postduivengebouw. Het nieuw te ontwikkelen gebouw is groter en vergt meer groene buitenruimte. De nieuwe locatie wordt hiertoe wat verlegd om ruimte te geven aan de centrale wandelroute. Hiermee markeert het nieuwe gebouw de nieuwe verblijfsplek als beeldbepalend scharnierpunt in de parkzone als geheel. Er is optioneel een locatie aangegeven, waar het Sutuveld bij de Stilohal naar verplaatst kan worden. Voor deze herontwikkeling geeft de visie in par. 3.4 ruimtelijke uitgangspunten.
Zodra er nieuwe gebruikers interesse tonen kan op basis hiervan de herontwikkelingsopgave nader "uitkristalliseren" in ruimtelijke randvoorwaarden (harde uitgangspunten) en binnen een nader te bepalen kostendekking projectmatig worden opgepakt.
- Stilohal e.o. (C) > Vanaf eind 2015 is een strategische verkenning gedaan naar de mogelijkheden van sloop en transformatie naar woningbouw met bijbehorende compenserende inpassing van structuurgroen. Hiertoe zijn verschillende proefverkavelingen ontworpen en doorgerekend. Voor deze herontwikkeling geeft de visie in par. 3.3 ruimtelijke uitgangspunten.
Er is een vervolgvkenning nodig om een haalbaar te achten herontwikkelingsopgave te kunnen maken omtrent beoogd resultaat, aanpak en financiering. Een plan van aanpak hiervoor met een collegevoorstel is op korte termijn gereed.
Op basis van de vervolgvkenning kan de herontwikkelingsopgave nader "uitkristalliseren" in ruimtelijke randvoorwaarden (harde uitgangspunten) en binnen een nader te bepalen kostendekking projectmatig worden opgepakt.

Communicatie

De verkennende visievorming en planvorming voor de nieuwe NRI is van meet af aan integraal op elkaar afgestemd. Hierover zijn de nodige contacten gelegd met de 'shareholders': de ontwikkelaars, eigenaren en andere direct belanghebbenden. Met hen is/wordt bilateraal overlegd.

Dit geldt ook voor de 'stakeholders': de (tijdelijke) eindgebruikers/huurders en andere indirect belanghebbenden van bestaande gebouwen en buitenruimten op de verschillende locaties.

Deze belanghebbenden worden samen met de wijkbewoners uitgenodigd voor een wijk-inloopavond op 10 november. Doel ervan is om de bewoners te informeren over de ontwikkelingen en hun mening te peilen over de beoogde ingrepen volgens de concept-visie Park Hogekamp-/Middelwegzone.

Vervolg

Mede op basis van de inloopavond:

- wordt het maatschappelijk draagvlak omtrent de beoogde herontwikkeling van de St. Michaëlskerk e.o. (A) verwerkt in desbetreffend op te stellen voorontwerp-bestemmingsplan;
- zullen de uitgangspunten voor de ontwikkelingsopgaven (B), (C) en (D) met bijbehorende kleinschalige ingrepen per NRI projectmatig nader worden gedefinieerd en op basis van nieuwe bestemmingen gerealiseerd. Afzonderlijke collegevoorstellen worden voorbereid omtrent beoogd resultaat, aanpak en financiering ter realisering van deze ontwikkelingen.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar met **embargo** tot de inloopavond op 10 november 2016.