

Raadsplein besluitvormend

Datum 26 oktober 2015

onderwerp Langenholterweg/ Geert Grootestraat
portefeuillehouder Rene de Heer
informant Koop, AHW (Aldert) 3217
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWP

Voorgesteld besluit raad

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De stand van zaken van de ontwikkeling van de Langenholterweg en de Geert Grootestraat.



Informatienota voor de raad

Datum 13 september 2015

Onderwerp	Langenholterweg/ Geert Groottestraat
Versienummer	V1.

Portefeuillehouder R.E. de Heer

Informant A.H.W. Koop
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/OW
Telefoon 038 498 3217
Email AHW.Koop@zwolle.nl
Bijlagen 2

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De stand van zaken van de ontwikkeling van de Langenholterweg en de Geert Groottestraat.

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Het gebied Langenholterweg/Schoolstraat (Dieze Centrum) ligt al tientallen jaren braak. Het terrein is afgesloten omdat de grond vervuild is. In het verleden hebben meerdere private partijen geprobeerd het gebied te ontwikkelen, maar geen van hen wist tot een financieel haalbaar plan te komen.

Door het financieel moeilijk te ontwikkelen gebied Langenholterweg/ Schoolstraat te combineren met een financieel meer rendabele ontwikkeling aan de Geert Grootestraat in Dieze Oost kan het gebied van de Langenholterweg/ Schoolstraat wel worden ontwikkeld. Daardoor komen twee gewenste ontwikkelingen tot stand. Beide ontwikkelingen sluiten ook aan op het doel om binnen Zwolle meer inbreidingslocaties tot ontwikkeling te brengen

Op 2 april 2012 heeft u besloten in te stemmen met het principe van een gecombineerde ontwikkeling van de locatie Langenholterweg/Schoolstraat en de locatie Geert Grootestraat die kan leiden tot gronduitgifte aan Artezs. Om de haalbaarheid van de gecombineerde ontwikkeling te kunnen bepalen werd een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. De conclusie van het haalbaarheidsonderzoek was dat de gecombineerde ontwikkeling van beide locaties haalbaar zou zijn. Dit heeft er toe geleid dat op 11 maart 2013 de grondexploitatie door u kon worden vastgesteld.

In de periode 2013 en 2014 werd het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) voor de Geert Grootestraat opgesteld en het bestaande SPVE voor de Langenholterweg geactualiseerd. Essentie bij de Geert Grootestraat was dat er twee afzonderlijk bouwvolumes zouden moeten worden gerealiseerd. Het oorspronkelijk plan ging uit van één bouwvolume. Dit sloot echter onvoldoende aan op de bebouwingsstructuur van deze zone.

Aansluitend werden de bouwplannen voor beide locaties uitgewerkt. Vanaf medio 2014 tot begin 2015 stagneerde de voortgang. Dit werd veroorzaakt door het feit dat de ontwikkelaar geen geschikte financierder voor de plannen kon vinden. Begin dit jaar gaf Artezs tevens aan dat zij geen overeenstemming met de eigenaar van de school aan de Langenholterweg (v.m. Fröbelschool) hadden kunnen bereiken. Het ontwikkelen van deze locatie blijft wel een gemeentelijke wens.

Kernboodschap

De ontwikkeling van het gebied Langenholterweg/ Schoolstraat en het gebied Geert Grootestraat zijn positieve ontwikkelingen voor beide gebieden. De ontwikkeling aan de Geert Grootestraat sluit tevens aan bij de natuurlijke wijkvernieuwing Dieze Oost zoals die door DeltaWonen, SWZ en gemeente gezamenlijk wordt opgepakt.

Consequenties

Omwille van de gewenste voortgang is besloten de ontwikkeling van beide gebieden te faseren. Dit houdt in dat gestart wordt met de ontwikkeling van een gebouw aan de Geert Grootestraat met 1^e lijns zorg en woningen in combinatie met de ontwikkeling van het braak liggende gebied van de Langenholterweg en de gekraakte woningen aan de Schoolstraat.

De tweede fase bestaat uit de ontwikkeling van een tweede gebouw aan de Geert Grootestraat ten behoeve van partijen uit de medische/ en paramedische sector in combinatie met de ontwikkeling van de locatie van de voormalige Fröbelschool.

Bij een integrale ontwikkeling van beide gebieden moest uit worden gegaan van relatief hoge verwervingskosten voor de locatie van de voormalige Fröbelschool. Door te faseren kan de eerste fase kostenneutraal worden gerealiseerd. De gemeente is in gesprek met de eigenaar van de voormalige Fröbelschool met als doel ook dit gebied te ontwikkelen. Ook wanneer er geen overeenstemming met de eigenaar van de school zou worden bereikt, wordt het gebied zodanig ontwikkeld dat het realiseren van woningen op die locatie mogelijk blijft c.q. niet onmogelijk wordt gemaakt. In dat geval worden met de eigenaar wel afspraken gemaakt over hoe met de restanten van het gebouw wordt omgegaan, zodat deze een betere uitstraling voor de buurt krijgen.

Communicatie

Voor de Langenholterweg werd in oktober 2013 een inloopavond georganiseerd om de eerste ideeën over de ontwikkeling van het gebied te presenteren. In februari 2015 ontvingen de bewoners een brief met uitleg waarom de voorbereidingen meer tijd in beslag namen dan gedacht.

Voor de Langenholterweg zal voor het einde van 2015 een inloopavond worden georganiseerd om de buurt over de plannen en de wijziging van het bestemmingsplan te informeren.

Met de betrokken families vindt afzonderlijk overleg plaats.

Voor de Geert Groottestraat werd in oktober 2013 eveneens een inloopavond georganiseerd om de buurt over de plannen te informeren. In februari 2014 werd samen met woningcorporatie SWZ een informatieavond georganiseerd, omdat SWZ eveneens bezig is met een programma om haar appartementen in deze zone deels te renoveren en deels te vervangen.

Om bewoners te informeren over de laatste stand van zaken is er een inloop op 13 oktober aanstaande, voorafgaande aan een wijkbijeenkomst. Tijdens de inloop is er informatie over de concrete plannen voor het eerste gebouw en het gewijzigde bestemmingsplan.

Vervolg

Na de informatieavond start voor de Geert Groottestraat de bestemmingsplanprocedure. Ook wordt de omgevingsvergunning voor het eerste gebouw aangevraagd. Artezs streeft er naar de bouw in het eerste kwartaal van 2016 te starten.

Na de informatieavond start voor de Langenholterweg en de Schoolstraat eveneens de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerp voor de woningen wordt uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp. Wanneer dit ontwerp beschikbaar is wordt de buurt nog een keer over de plannen geïnformeerd. Daarna wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. Artezs verwacht de bouw in het tweede kwartaal van 2016 te kunnen starten.

Openbaarheid

Openbaar

informatie

Datum 13 september 2015

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

Besluit

Jaargang

Onderwerp

Langenholterweg/ Geert Grootestraat

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 06-10-2015

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 oktober 2015,

de voorzitter,

de griffier,