

Duiding bouwsteen Stadsscan

Stadsscan wonen in bestaande Zwolse wijken

De gemeenteraad heeft bij behandeling van de Zwolse Omgevingsvisie in 2021 een motie aangenomen om een Stadsscan wonen uit te voeren. De stadsscan is uitgevoerd en onderzoekt wat de potentie is in bestaande woonwijken voor kwalitatieve verdichting met woningbouw. De stadsscan leidt niet tot een extra opgave, maar geeft de potentie voor kwalitatief verdichten met woningen in bestaande Zwolse woonwijken. Het resultaat is dat tussen de 0 en 2000 woningen toegevoegd kunnen worden in deze wijken, passend binnen de huidige kaders van de Omgevingsvisie. Dat wil zeggen:

- Passend binnen de stedelijke hoofdgroenstructuur;
- Passend binnen het groen/blauwe raamwerk (klimaatadaptatie)
- Passend binnen de in de Omgevingsvisie opgenomen hoogbouwvisie.

De stadsscan heeft ook in beeld gebracht wat de potentie is om kwalitatief te verdichten in bestaande Zwolse wijken wanneer in mindere mate rekening gehouden hoeft te worden met de bestaande ruimtelijke beleidskaders. Dat geeft een potentie van circa 3000 extra woningen bovenop de al genoemde 2000.

De potentie voor kwalitatief verdichten is voor drie verschillende kwalitatieve woonmilieus in beeld gebracht aan de hand van 12 verdichtingsmethodes. De woonmilieus zijn 'stedelijk', 'groenstedelijk' en 'buitenwijken', waar de verschillende Zwolse wijken onder vallen. De potentie per woonmilieu is:

- Stedelijke (Wipstrik, Pierik, Dieze, Assendorp en Veerallee): 0 - 810/1770 woningen
- Groenstedelijk (Holtenbroek, Aa-Landen, Zwolle-zuid, Ittersum): 0 - 950/2020 woningen
- Buitenwijken (Berkum, Brinkhoek, Westenholte): 0 – 165/1205 woningen

In Zwolle liggen er vooral kansen voor de verdichtingsmogelijkheden 'Optoppen, aanplakken, uitplinten', 'functies stapelen' en 'parkeren stapelen'. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het potentieel zich uit in gestapeld bouwen. Potentie voor het grondgebonden wonen is er alleen in de 'buitenwijken' en in de vorm van erfdelen en eventueel door het verplaatsen van functies en bouwen in het groen.

Het toevoegen van woningen is geen doel op zich, is maatwerk en biedt kansen om de vitaliteit en leefbaarheid in Zwolse wijken te versterken. Dit sluit aan bij de ambitie uit de huidige Omgevingsvisie om te komen tot vitale, gezonde, solidaire en duurzame stadsdelen.

Bij het toevoegen van woningen in bestaande Zwolse wijken horen een aantal randvoorwaarden, in de stadsscan 'spelregels' genoemd en richten zich op:

- Versterken en benutten groenblauwe kwaliteiten;
- Verdichten als vliegwiel voor de mobiliteitstransitie;
- Verdichten als strategie voor woningdifferentiatie op wijkniveau;
- Verdichting als impuls voor sterke en leefbare wijken.