



Raadsvoorstel

Datum 19 juni 2024

Onderwerp Openbare ruimte Weezenlanden-Noord
Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

In aansluiting op de gebiedsontwikkeling Weezenlanden-Noord wordt een impuls gegeven aan de openbare ruimte van dit gebied. Daarmee wordt de openbare ruimte opgewaardeerd tot een volwaardige en gastvrije entree naar de binnenstad en wordt de verbinding van Assendorp, Wipstrik en Park de Weezenlanden verbeterd. Met het ontwerp wordt ook een bijdrage geleverd aan de BECK-opgave (biodiversiteit, energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie). Voorgesteld wordt om het gereserveerde krediet vanuit de Strategische investeringsagenda (SIA) beschikbaar te stellen voor de inrichting van de openbare ruimte van Weezenlanden-Noord aansluitend op de gebiedsontwikkeling.

Financiële gevolgen

Betreft doel 612 Nieuwe ruimtelijke initiatieven op niveau van projecten en initiatieven
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen

1. Voorlopig Ontwerp
2. Participatiejournaal Weezenlanden-Noord

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte van Weezenlanden-Noord (de 'driehoek' – onderdeel van Groot Wezenland, de Wiecherlinckstraat, de Schuurmanstraat en de Koelwaterzone) vast te stellen.
2. Een totaalkrediet beschikbaar stellen van € 8,4 miljoen voor de inrichting van de openbare ruimte van Weezenlanden-Noord en deze kosten te dekken door:
 - de jaarlijkse kapitaallasten van € 329.000 van de te activeren investeringen van € 8,1 miljoen vanaf 2026 ten laste te brengen van de beschikbare structurele stelpost investeringen Weezenlanden-Noord en
 - een bijdrage van het waterschap van € 300.000



Datum

19 juni 2024

Inleiding

Woningbouwcorporatie Openbaar Belang en ontwikkelcombinatie Nijhuis-Explorius (OCNE) geven uitvoering aan de woningbouwontwikkeling in Weezenlanden-Noord. In dit gebied worden in totaal circa 600 woningen in zowel koop- als huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast heeft de gemeenteraad besloten om een mobiliteitshub (met bijbehorende extra faciliteiten en voorzieningen) bij Weezenlanden-Noord te realiseren. In 2020 is het stedenbouwkundig plan voor dit gebied vastgesteld en in 2022 het bestemmingsplan.



Naast de geplande mobiliteitshub in Weezenlanden-Noord, gaan we ook verder met de herinrichting van de openbare ruimte. In de uitvoeringsagenda 'Ons Stadshart van Morgen' is de ambitie vastgelegd om bereikbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad te realiseren in combinatie met leefbaarheid en gezondheid, door meer ruimte te maken voor fietsers en voetgangers. In de Omgevingsvisie is gekozen voor het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service en Privé-voertuigen). Hierdoor wordt dan ook in de eerste plaats ruimte geboden aan voetgangers en fietsers. Deze kaders, samen met BECK-opgaven, zijn meegenomen in het voorlopig ontwerp voor een groot deel van de openbare ruimte in Weezenlanden-Noord. Weezenlanden wordt hiermee een volwaardig onderdeel van ons Stadshart. Vooruitlopend op de verdere herinrichting vragen we de gemeenteraad om de reservering in de SIA beschikbaar te stellen voor het verder uitwerken naar een definitief ontwerp voor het gehele gebied en uiteindelijk de realisatie.



Datum 19 juni 2024

Kader

1. [Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen'](#)
2. [Ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van Morgen'](#)
3. [Uitvoeringsagenda 'Ons Stadshart van Morgen'](#)
4. [Stedenbouwkundig plan Weezenlanden-Noord](#)
5. [Bestemmingsplan Weezenlanden-Noord, herziening 1](#)

Beoogd effect

- Aansluitend op de woningbouwontwikkeling Weezenlanden-Noord realiseren van de inrichting van de openbare ruimte met BECK-opgaven als uitgangspunt.
- Opwaardering van de openbare ruimte tot een volwaardige en gastvrije entree naar de binnenstad.
- Betere landschappelijke verbinding van Assendorp, Wipstrik en Park de Weezenlanden met de binnenstad.
- Het creëren van een gebied nabij het Almelose Kanaal met recreatieve functie waarbij een uitdagende openbare ruimte inwoners uitnodigt tot bewegen.

Argumenten

1.1 *Met een gefaseerde aanpak wordt uitvoering gegeven aan het realiseren van de inrichting van de openbare ruimte in Weezenlanden-Noord.*

Voor een deel van het gebied is een voorlopig ontwerp gereed. Dit voorlopig ontwerp wordt, samen met de overige openbare ruimte bij de woningbouwontwikkeling Weezenlanden-Noord, opgewerkt naar definitief ontwerp. De inrichting zal gefaseerd tot circa 2030 worden gerealiseerd, aansluitend op de woningbouwontwikkeling om schades aan nieuw werk te voorkomen. Bij de oplevering van deelgebieden wordt gezorgd voor een goede ontsluiting en een leefbare omgeving. Met de ontwikkelaar die de openbare ruimte binnen de plangrenzen realiseert wordt gezorgd dat we eenduidige kwaliteit maken en na uitvoering het gebied mooi in elkaar over gaat.

1.2 *De BECK-opgaves zijn als uitgangspunt genomen voor het voorlopig ontwerp*

De BECK-principes zijn de leidende principes voor het ontwerp. BECK staat voor:

Biodiversiteit: De soorten van bomen en planten worden met de diversiteitsgedachte gekozen.

Energietransitie: Voor de ontwikkeling van Weezenlanden-Noord is een verzwaring van het net nodig. Alle benodigde kabels en leidingen zijn inmiddels gelegd in o.a. de Schuurmanstraat en de Wiecherlinckstraat. Voor toekomstige ontwikkelingen in de transitie houden we een ruimte reservering aan in het ontwerp.

Circulariteit: De huidige verharding bestaat uit gebakken klinkers, deze krijgen een herbestemming in de stad.

Klimaatadaptatie: Langs de rijbaan worden wadi's ingericht die zorgen voor de afwatering van weg en trottoir. Voor extreme situaties leggen we een riool aan dat we aansluiten op een overstortvoorziening bij het Weezenlandspark. Om hittestress te verminderen voegen we veel groen toe ten opzichte van de huidige situatie. Zo ontstaat er een groene verbinding tussen het Ter Pelkwijkpark en Park de Weezenlanden. Dit is de hoofdgroenstructuur van de stad.



Datum

19 juni 2024

1.3 Het zorgt voor een opwaardering van de openbare ruimte tot een volwaardige en gastvrije entree naar de binnenstad en voor een betere verbinding met de Assendorp, Wipstrik en Park de Wezenlanden

Een continu samenhangende inrichting van de openbare ruimte biedt kansen om de binnenstad, het Almelose kanaal, de singelstructuur langs de stadsgracht en Park de Wezenlanden te verbinden door het opwaarderen van Weezenlanden-Noord tot een volwaardige en gastvrije entree naar de binnenstad. Op basis van de Uitvoeringsagenda Stadshart wordt structureel gewerkt aan betere gastvrije entrees. Een herontwikkeling van de locatie Weezenlanden-Noord draagt in belangrijke mate bij aan een betere verbinding van Assendorp en Wipstrik met de binnenstad. Ook de openbare ruimte maakt structureel onderdeel uit van deze ontwikkellocaties. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om de binnenstad beter te verbinden met het Park De Wezenlanden en bij te dragen aan een gastvrije entree. Het vergroenen van de Schuurmanstraat is een belangrijke drager in het plan.

Het autovrij maken van de huidige Buserstraat biedt ruimte om een landschappelijke inrichting te realiseren langs het Koelwaterkanaal, de Koelwaterzone. Dit parkachtige gebied vindt in de vormgeving een logische aansluiting met de openbare ruimte van Weezenlanden-Noord. Een eigentijdse vertaling van de landschappelijke romantische parkontwerpen; lange (zicht)lijnen, fraaie doorkijken en subtiele hoogteverschillen in combinatie met strategisch geplaatste beplantingsvlakken zijn daar de voorbeelden van. Door het autovrij maken van dit gebied ontstaat meer ruimte voor wandelpaden, hierdoor zal beweging gestimuleerd worden.

De verheelde waterkering is een integraal onderdeel van dit gebied en is zodoende ingepast dat het een vanzelfsprekend onderdeel is van de koelwaterzone.

Door de aanwezigheid van het Koelwaterkanaal, een meer in de luwte gelegen zijtak van het Almelose kanaal, worden juist hier diverse voorzieningen gemaakt om het water tastbaar voor iedereen te maken. De zone krijgt een visvlonder die toegankelijk is voor mindervaliden, een aanlegsteiger voor kano's en diverse zitgelegen die op het water zijn georiënteerd en zichtlijnen over het water benadrukken.

Het opwaarderen van het langs het Almelose water gelegen fietspad, dat onderdeel is van de Hoofd fietsstructuur, wordt gelijktijdig meegenomen in de uitvoering. Ook realiseren we een kunstobject met als onderwerp "het gebruik van het Koelwaterkanaal in het verleden". Dit moet bijdragen aan de belevingswaarde van de openbare ruimte. Het is een verdere uitwerking van de eerder afgedane motie M9-3 Zwembad op wijnvaten, waarin is opgeroepen om bij de uitwerking van het plangebied aandacht te besteden aan de Zwolse zwemhistorie die startte met het "Zwembad op wijnvaten".

1.4 Het ontwerp biedt mogelijkheden voor een pilot met compressiecontainers waardoor er minder stadslogistiek nodig is en meer groen kan worden toegevoegd aan het plan.

Met de ontwikkelaars zijn afspraken gemaakt om milieu-eilanden in het ontwerp op te nemen. Op deze eilanden wordt een pilot uitgerold waarbij ondergronds compressiecontainers worden gerealiseerd. Er past meer afval in de compressiecontainers dan in reguliere containers. Naast dat dit zorgt voor minder ruimtegebruik, ten gunste van meer groen, is er ook minder stadslogistiek nodig omdat ze minder vaak geleidigd hoeven worden. Ook voor het bedrijfsmatig afvalbeheer wordt in samenwerking met ontwikkelcombinatie OCNE een ondergrondse voorziening getroffen om een wildgroei aan rolcontainers in het gebied te voorkomen.

1.5 We werken samen met het waterschap aan waterveiligheid.

In het voorlopig ontwerp is er sprake van het aanleggen van een regionale waterkering.

Datum 19 juni 2024

Uitgangspunt is om samen met het waterschap de waterveiligheidsopgave mee te nemen in het project als een werk-met-werk oplossing. Concreet betekent dit het ophogen en landschappelijk inpassen van de huidige waterkering. De meerkosten voor deze oplossing zijn inzichtelijk gemaakt en er worden afspraken gemaakt met het waterschap over een bijdrage in de kosten.

1.6 Er is breed geparticipeerd met de omgeving en het ontwerp is goed ontvangen

Op 6 februari 2024 is het voorlopig ontwerp met de buurt gedeeld. Ook met de Rechtbank, de Provincie Overijssel en het Thomas a Kempis-college (TAK) is het ontwerp gedeeld. De plannen zijn positief ontvangen waar veel lof uitgaat naar de nieuwe groene inrichting. Met Openbaar Belang en OCNE is een goede samenwerking om de gebieden naadloos op elkaar aan te laten sluiten. Zie ook het participatiejournaal.

Studenten van het TAK worden betrokken bij de inrichting van de entree/schoolplein. Met OCNE, Openbaar Belang, Thomas a Kempis college en de gemeente is afgesproken dat het fietsparkeren van het plein verdwijnt. Het gebied moet een parkachtige uitstraling krijgen.

Uit de omgeving is de wens voor sport en spel naar voren gekomen, we zien mogelijkheden deze wens te integreren in de plannen. Exacte invulling wordt nader verkend in samenspraak met de omgeving.

1.7 Er kan meer groen worden gerealiseerd omdat het parkeren van de straat verdwijnt.

De vergroening vindt plaats in het plangebied door uit te gaan van gebouwde parkeervoorzieningen in het plan van OCNE en Openbaar Belang en de gemeentelijke mobiliteitshub, maar ook in de openbare ruimte van het omliggende gebied ontstaat veel ruimte voor vergroening. De openbare parkeerplaatsen in de Buserstraat, Wiecherlinckstraat en Schuurmanstraat kunnen, door het maken van deze parkeervoorzieningen, voor het grootste deel vervallen. Deze straten krijgen een ander profiel en sluiten aan op het groene ontwerp van het binnengebied. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de herprofilering van het terrein voor het TAK- College. De Schuurmanstraat wordt tevens ingericht als een groene entree naar de binnenstad.

1.8 De inrichting van de openbare ruimte rondom Weezenlanden-Noord is voldoende aanpasbaar voor de visie voor de Singel

Momenteel is de Visie voor de Singel van Zwolle opgesteld. De planning is dat deze eind 2024 gereed is. Het voorlopig ontwerp van Weezenlanden-Noord is beoordeeld door het projectteam. Uit deze beoordeling blijkt dat er op hoofdlijnen geen conflicten zijn tussen beide projecten. Het voorlopig ontwerp van Weezenlanden-Noord biedt voldoende ruimte (fysiek en in tijd) om te zijner tijd wijzigingen door te voeren die vanuit de Singel noodzakelijk worden geacht. Hierbij kan het gaan om het verder versterken van de 'systemen' voor de singelstructuur. Bijvoorbeeld voor waterveiligheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit en doorgaande fiets- en wandelroutes. Dit kan worden gezien als een plus op het ontwerp vanuit Weezenlanden-Noord.

Alternatieve mogelijkheden

De inrichting van de openbare ruimte zoals deze nu is handhaven. In dat geval komt de gemeente afspraken met OCNE en Openbaar Belang niet na. Hierin is afgesproken een gelijk kwaliteitsniveau te hanteren voor de openbare inrichting. Hoewel dit tegenstrijdig is met besluitvorming in het Ontwikkelprogramma Ons Stadshart en de mobiliteitshub, is het een optie om te kiezen voor minder groen en meer ruimte te maken voor parkeren op het maaiveld.

Datum 19 juni 2024

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Openbaar Belang en ontwikkelcombinatie Nijhuis Explorius hebben de verschillende stakeholders in aparte overleggen meegenomen in het participatieproces. Ook zijn betrokkenen geïnformeerd via een website waar ook de mogelijkheid is gegeven om op de plannen te reageren. In september 2023 is een informatiebijeenkomst georganiseerd om de stad en directe omgeving te informeren over de toevoeging van de mobiliteitshub en wat dit voor impact heeft op de gebiedsontwikkeling. In februari 2024 zijn omwonenden geïnformeerd over de voortgang van Weezenlanden-Noord in een bijeenkomst waarbij circa 45 belangstellenden aanwezig waren. Hierbij zijn de ontwerpen voor de openbare ruimte besproken en de wijzigingen in het stedenbouwkundig plan als gevolg van het toevoegen van extra woningen. Uit deze bijeenkomsten blijkt dat omwonenden op hoofdlijnen positief tegenover de plannen staan.

Het participatieproces op basis van Hanza! is voortgezet met een informatiebijeenkomst op 30 mei. Hierbij is een toelichting gegeven over de nieuwe locatie van de mobiliteitshub, gewijzigde stedenbouwkundig plan en openbare ruimte.

Communicatie

Vanuit het programma Stadshart wordt vanaf het Ontwikkelprogramma doorlopend gecommuniceerd over de planvorming en uitvoering. Onder meer worden 6-wekelijks themabijeenkomsten georganiseerd. De ontwikkeling van herinrichting openbare ruimte is hier een onderdeel van. Daarnaast heeft het programma Stadshart een nieuwsbrief waarin de voortgang van projecten wordt benoemd, hier is de herinrichting openbare ruimte Weezenlanden-Noord ook onderdeel van. Omdat het een omvangrijke gebiedsontwikkeling betreft, heeft Weezenlanden-Noord ook een eigen nieuwsbrief opgesteld om bewoners en betrokkenen tijdig te kunnen informeren. De herinrichting openbare ruimte hangt samen met de totale gebiedsontwikkeling van Weezenlanden-Noord en heeft een geschiedenis met actieve communicatie en participatie met zowel omwonenden als omliggende bedrijven en instanties.

Financiën

De totale kosten bedragen € 8,4 miljoen. Deze worden gedekt door:

- Een bijdrage van het waterschap van € 300.000
- Een krediet door de gemeente á € 8,1 miljoen, de jaarlijkse kapitaallasten van € 329.000 van dit bedrag te activeren en vanaf 2026 ten laste te brengen van de beschikbare structurele stelpost investeringen Weezenlanden-Noord. Hierbij refereren wij naar het eerder genomen besluit van de raad op 25 mei 2020.

Risico's

- Door stagnatie in woningbouwontwikkeling sluit de nieuwe aanleg en huidige situatie niet goed op elkaar aan. Dit wordt ondervangen door de fasering van de aanleg van de openbare ruimte aan te passen op de woningbouw.
- In het gebied zijn tijdelijke parkeerplaatsen nodig als gevolg van de toevoeging van woningen vooruitlopend op de bouw van de mobiliteitshub. Deze parkeerplaatsen worden deels in de openbare ruimte gerealiseerd. Dit kan tot vertraging in de aanleg van de openbare ruimte leiden.
- Als het waterschap geen bijdrage levert in het ophogen van de kering zal dat mogelijk leiden tot een scopewijziging van het project. Wij zullen dan onderzoeken of we de waterveiligheid op een andere manier kunnen borgen.



Datum 19 juni 2024

Vervolg

Met het nemen van dit besluit werken we de plannen uit naar een definitief ontwerp. De herinrichting van de openbare ruimte zal gefaseerd aangelegd worden in een periode tussen 2025 t/m 2029 hierbij volgen we de ontwikkeling van de woningbouw.

Eind 2025 tot medio 2026 leggen we de Wiecherlinkstraat en de helft van de Schuurmanstraat aan. In 2026 leggen we de Koelwaterzone aan. Zodra de visie op de singel gereed is, wordt gestart met de planvorming van Groot Wezenland en deze wordt aansluitend daarop aangelegd. Een deel van de Schuurmanstraat blijft beschikbaar voor toegang tot het bouwterrein. Vlak voordat de laatste woningen in 2029 worden opgeleverd wordt ook het laatste deel van de Schuurmanstraat in uitvoering genomen.

We stemmen de uitvoeringsperiode nauw af met de ontwikkelende partijen, evenementen en omgeving. Ook stemmen we de totale planning van dit gebied af met de ontwikkeling van de mobiliteitshub en de Singelzone.

Openbaarheid

Openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer