Startnotitie Kop van Oost

21 december 2021

1. Inleiding

SWZ gaat aan de slag met het vernieuwen van de Kop van Oost in Dieze-Oost, een gebied met 88 sociale huurwoningen, overwegend portiekflats. In 2020 heeft de gemeente (ambtelijk) al de notitie 'Ontwikkeling Kop van Oost, ruimtelijke randvoorwaarden' opgesteld. Nadat het even stil heeft gelegen wordt het project nu opgepakt. Met SWZ is afgesproken dat we de Routekaart toepassen. Voorafgaand aan het opstellen van deze startnotitie is een Start voor de Start georganiseerd. Na het vaststellen van de startnotitie kan SWZ aan de slag met het (laten) opstellen van een integraal ruimtelijk ontwikkelingsplan. Het project maakt onderdeel uit van de gebiedsvisie Gedroomd Diezerpoort.

Deze startnotitie geeft beleidsuitgangspunten, randvoorwaarden en te onderzoeken uitgangspunten mee als input voor het integrale ruimtelijke ontwikkelingsplan welke de initiatiefnemer in de volgende fase zal opstellen.

Natuurlijke wijkvernieuwing
Dieze-Oost is een wederopbouwwijk uit de jaren '50. De grondgedachte van de wederopbouw is veel licht, lucht en ruimte in en om de woning. In deze buurt komen twee stedenbouwkundige plannen samen, te weten Van Emden open structuur (vanuit de Geert Grootestraat) en Dudok meer gesloten bouwblokken (aan de kant van de Meppelerstraatweg). Dit is in eerdere bouwhistorische analyses als shake-hands architectuur benoemd. De wijk is herkenbaar aan de stempelstructuur. Stapelbouw en laagbouw werden afgewisseld en vormden samen een stempel. Deze stempels werden meerdere keren in de wijk herhaald. Dieze-Oost bestaat met name uit portieketage woningen in het goedkope huursegment.

In 2010 is de gebiedsvisie "Gedroomd Diezerpoort, richtingen en kader voor natuurlijke wijkvernieuwing" vastgesteld. Dat was de start van de natuurlijke wijkvernieuwing voor

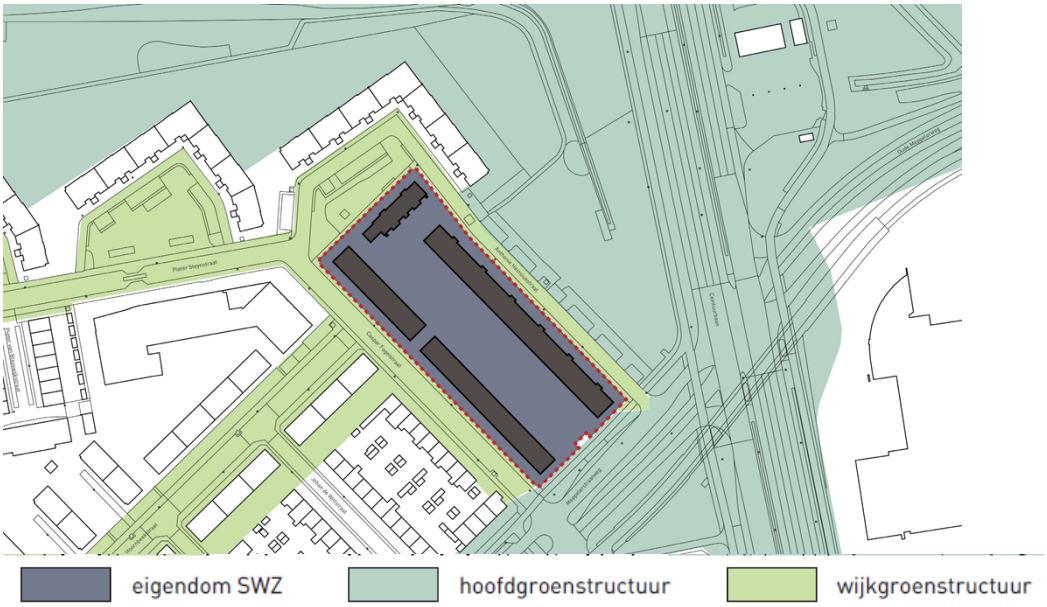
Diezepoort. DeltaWonen, SWZ en gemeente hebben in het positionstatement "Duurzaam Dieze-Oost" in 2011 een aantal strategische beleidskeuzen voor Dieze Oost vastgelegd. Deze strategie behelst een geleidelijke fysieke en sociale transformatie met de volgende doelstellingen;

- aantrekkelijker maken voor mensen uit de rode belevingswereld
- meer differentiatie in kwaliteit van de woning en woningtype (ook koop)
- meer differentiatie in bevolkingssamenstelling
- meer kwaliteit van de woonomgeving
- meer voorzieningen toevoegen, geënt op de doelgroep

Natuurlijke wijkvernieuwing is een geleidelijk proces dat inmiddels 10 jaar loopt. SWZ heeft in deze periode:
-276 portieketagewoningen en 16 eengezinswoningen gerenoveerd;
-234 portieketagewoningen en 84 maisonnettes vervangen door resp. 155 eengezinswoningen, waarvan 63 in de sociale huur, en 91 appartementen in de sociale huur;
-4 appartementen toegevoegd in bestaande woongebouwen.

Voor SWZ is de Kop van Oost het laatste deel van Dieze-Oost dat vernieuwd wordt.

Plangebied en Initiatief
De Kop van Oost is het gebied dat bestaat uit de bebouwing aan de Anthonie Heinsiusstraat en Caspar Fagelstraat en vormt de oostelijke grens van de wijk Dieze-Oost. Het plangebied wordt omsloten door de Anthonie Heinsiusstraat en de Ceintuurbaan aan de oostzijde, de Pieter Steynstraat aan de noordzijde, de Caspar Fagelstraat aan de westzijde en de Meppelerstraatweg aan de zuidzijde



Het gebied heeft 88 portieketagewoningen in de sociale huur. SWZ is voornemens om de woningen in 2 fases te vernieuwen door middel van volledige sloop en nieuwbouw. Het is de bedoeling om fase 1 op zo kort mogelijke termijn uit te voeren. SWZ is bezig met het uitplaatsen van bewoners en de sloop is voorzien in het eerste kwartaal van 2022. Deze eerste fase betreft 20 appartementen; het noordelijke blok Caspar Fagelstraat (12 woningen) en het witte woonblok aan de A. Heinsiusstraat (8 woningen). Belangrijk is wel om nu één integraal plan voor het hele plangebied te maken.

SWZ heeft de wens om naast het terugbouwen van de 88 sociale huurwoningen, ook een aanvullend woningbouwprogramma toe te voegen, bij voorkeur met een middelduur en duur programma. SWZ heeft door De Zwarte Hond een massastudie laten uitvoeren om de verschillende inbreidingsopties te verkennen. De studie kent vier varianten met een aanvullend woningbouwprogramma van 95 tot 160 woningen.

Participatie
SWZ heeft op 22 september een eerste bewonersbijeenkomst gehouden, in de openlucht op het middenterrein. Door de zichtbaarheid, nabijheid en het gunstige tijdstip van de workshop is geprobeerd deelname zo laagdrempelig mogelijk te houden. Deze eerste bijeenkomst stond in het teken van het ophalen van informatie. Het verkrijgen van “vrije” input was het belangrijkste doel. Met deze input kan SWZ kritisch naar de modellen in de massastudie kijken. SWZ heeft middels panelen wel aangegeven dat de uitgangspunten voor de vernieuwing meer woningen, meer parkeerplekken en de sloop van de bestaande woningen zijn.

2. Beleidsuitgangspunten, randvoorwaarden en kansen voor de nadere uitwerking

Omgevingsvisie
Zwolle is een sterke stad in een economisch krachtige regio die nieuwe inwoners trekt en huidige inwoners aan de stad verbindt. Tegelijk is de positie van Zwolle binnen Nederland veranderd. Zo heeft Zwolle een plek gekregen in het Stedelijk Netwerk van Nederland. Deze twee ontwikkelingen maken dat er een grote vraag naar betaalbare woningen is in Zwolle. Om aan die vraag te voldoen is de ambitie om de komende 10 jaar minimaal 1.000 woningen per jaar toe te voegen.
De omgevingsvisie stelt dat de groei van de stad niet ten koste mag gaan voor de aandacht voor de gebieden in de stad. De ontwikkeling van vitale, gezonde, solidaire en duurzame stadsdelen is een belangrijke kernopgave in de omgevingsvisie. De vernieuwing van de Kop van Oost kan hier zeker aan bijdragen, met aandacht voor de gezonde mens, aandacht voor een inrichting van de leefomgeving gericht op meer ruimtelijke kwaliteit, sociale binding en aandacht voor meer biodiversiteit.

Wonen
Met de toevoeging van 1000 woningen in 10 jaar wil de gemeente de ambities uit de Woonvisie ‘Ruimte voor wonen 2017- 2027’ waarmaken: sterke groeistad, moderne woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltastad. In de Ontwikkelstrategie Wonen 2019 – 2024 is geschetst hoe de gemeente die ambities wil realiseren samen met de partners. Kern van de ontwikkelstrategie is dat het een werkwijze is, een dynamisch samenspel tussen gemeente, marktpartijen en corporaties, zowel gebiedsgericht als adaptief.

In de volgende fase zal onderzocht moeten worden wat een wenselijk en haalbaar programma is. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt hoe dat aansluit bij het gemeentelijke woonbeleid. Naast de herbouw van 88 sociale huurwoningen is een aandachtspunt voor het aanvullende programma de verdeling over de verschillende prijscategorieën.
De Woonvisie en de Ontwikkelstrategie Wonen zijn de leidraad: 30% goedkope, 40% middel dure en 30% dure woningen. In onderstaande tabel staan de prijssegmenten welke op 1 november 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Met deze verdeling wordt een gevarieerd woonaanbod beoogd, zodat voor iedere inkomenscategorie een passende woning te vinden is.

	Segment	CPI		CPI incl. NOM	
		koop	huur	koop	huur
1	Goedkoop	< € 218.261	< €752,33	< € 228.261	< €752,33
2a	Middelduur -1	< € 270.228	< €883,44	< € 280.228	< €908,44
2b	Middelduur -2	< € 337.785	< €1091,30	< € 347.785	< €1116,30
3	Duur	> € 337.785	> €1091,30	> € 347.785	> €1116,30

De maatregelen in het Zwolse Pakket 1.0 en 2.0 dragen daaraan bij. Het onderzoek in de volgende fase geeft daarnaast inzicht in de beoogde doelgroepen voor de woningbouw op deze locatie, waarbij rekening gehouden wordt met de diversiteit en sociale kwetsbaarheid die nu in de buurt bestaat.

Stedenbouw, cultuurhistorie:
De bebouwing aan de Caspar Fagelstraat en de Anthonie Heinsiusstraat waar transformatie plaatsvindt, heeft geen hoge cultuurhistorische waarde. Wel is het belangrijk om bij het ontwerp gebruik te maken van de karakteristiek van een wederopbouwwijk. Kenmerkend voor zo'n wijk in het algemeen en op deze locatie ook herkenbaar, is de hoogbouw in vrijstaande blokken in het groen. Dit overvloedige groen heeft als ordeningsprincipe voor het stedenbouwkundig plan gefunctioneerd. De noordelijke rand van Dieze-Oost wordt dan ook gekenmerkt door een duidelijke keuze voor een volledig open verkaveling met een repeterend patroon van gebouwen: de stempels. De ontwikkellocatie vormt als het ware de kop van Dieze-Oost waar meerdere stedenbouwkundige structuren samenkomen. De huidige verkaveling van het plangebied is echter onsamenhangend met de ruimtelijke opzet van Dieze-Oost.

Er is onderzoek nodig om te bezien welk aanvullend woningbouwprogramma de locatie stedebouwkundig bezien aankan, waarbij rekening gehouden moet worden met de verschillende opgaven in deze startnotitie. Er moet wat hoogte betreft een goede aansluiting komen met de koopwoningen (Caspar Fagelstraat) tegenover de locatie. Afhankelijk van de bouwhoogtes in het ontwerp zal een hoogbouweffectrapportage noodzakelijk zijn.

Het plangebied met de hoofdgroenstructuur grenst aan de "Stadsruit" waar de Ceintuurbaan onderdeel van uitmaakt. Wat is het is toekomstbeeld van de Ceintuurbaan? De binnenring wordt afgewaardeerd daardoor komt er meer verkeer op de buitenring. Veranderd dan het snelheidsregime? De vraag is dan ook of het verstandig is om dichter naar de Ceintuurbaan te bouwen. Wel belangrijk is de vraag hoe je de buurt meer een gezicht kan geven richting de stadsruit.

In april 2020 heeft de gemeente al ruimtelijke randvoorwaarden voor de locatie opgesteld: Ontwikkeling Kop van Oost, Caspar Fagelstraat & Anthonie Heinsiusstraat. In dit document worden de bestaande situatie en de context kort weergegeven. Vervolgens worden er randvoorwaarden meegegeven (stedenbouw, verkeer, milieu, kabels & leidingen en overig) voor het opstellen van een ruimtelijke ontwikkelplan. Deze randvoorwaarden gelden nog en worden aangevuld met randvoorwaarden uit onderhavige startnotitie.

Mobiliteit
Wederopbouwwijken zoals Dieze-Oost zijn bedacht en gerealiseerd toen de autodichtheid nog heel gering was in Nederland (ca. 1955): 0,3 auto per woning. In de wederopbouwwijken lag het autobezit nog een stuk lager. Nu, ruim vijfenvijftig jaar later is het autobezit opgelopen tot bijna 1 auto per woning. De parkeerdruk rond de locatie is nu dan ook hoog. Een belangrijke opgave is het voorzien in voldoende parkeergelegenheid (Regeling Parkeernormen 2016).

Bij de vernieuwing van het gebied is het daarnaast vanuit mobiliteit belangrijk dat er een helder mobiliteitsconcept wordt uitgewerkt. Onderdeel van het concept is het toepassen van het STOMP principe zoals ook in de mobiliteitsvisie is opgenomen (Stappen, Trappen, Ov, Maas, Prive auto, Maas=mobility as a service, o.a. deelmobiliteit).
Belangrijk onderdelen van het mobiliteitsconcept zijn daarnaast het verduurzamen van de mobiliteit en het parkeren. Het toevoegen van een aanzienlijk extra woningbouwprogramma kan mogelijk beperkt worden door wat er gefaciliteerd kan worden aan mobiliteit.
SWZ heeft gevraagd of het eventueel mogelijk is om de aansluiting van Anthonie Heinsiusstraat op de Meppelerstraatweg weg te halen. Deze optie is op voorhand niet uitgesloten, maar moet nader onderzocht worden en integraal onderdeel uitmaken het nieuwe ruimtelijke concept.

Groen
Het plangebied grenst aan de wijk- en hoofdgroenstructuur. Door het vernieuwen van het gebied ontstaan er grote kansen om de groenstructuur te verbeteren door het groen goed te integreren in het ontwerp, zowel de nieuwe als de bestaande groensituatie. Het gebied van de hoofdgroenstructuur functioneert op dit moment niet optimaal. De kwaliteit en het functioneren van de groenstructuur kan versterkt worden in relatie tot de recreatieve structuur. Er kan een verbinding gemaakt worden tussen de buurt en omliggende groenstructuur (wandelen, ontmoetingsplekken en speelplaatsen) waardoor de belevingswaarde wordt versterkt. Dit kan in samenhang met de sociale veiligheid, de biodiversiteit en de klimaatopgave.

De woningbouwontwikkeling zal natuur inclusief vormgegeven moeten worden. Goede buitenruimte bij de woningen moet een integraal onderdeel zijn van het ontwerp.

Eén van de modellen uit de massastudie van De Zwarte Hond gaat uit van het bebouwen van de hoofdgroenstructuur aan de oostzijde van de Anthonie Heinsiusstraat. SWZ vraagt of de gemeente akkoord kan gaan met het eventueel bebouwen van de hoofdgroenstructuur. Overigens zijn deze gronden in eigendom van de gemeente. Het vastgestelde gemeentelijk beleid is “niet bouwen in hoofdgroenstructuur tenzij”. Gebeurt dit wel, dan moet daar een echt een goede onderbouwing onder liggen en moet er sprake zijn van een (ecologische) kwaliteitsverbetering. Bomen kappen in de hoofdgroenstructuur is absoluut onwenselijk. Langs de Anthonie Heinsiusstraat is een bomenrij aanwezig met een aantal waardevolle bomen.

In aug 2019 is het Handboek Buitenruimte Dieze-Oost geupdatet. Dit handboek is goed toepasbaar op de herinrichting van de buitenruimte.
Onderzocht zou moeten worden of het een optie is om ook de straten rondom te vergroenen. In Casper Fagelstraat is nu geen openbaar groen aanwezig (wel op terrein SWZ). Wellicht is het mogelijk om auto’s in een nieuwe parkeeroplossing onder te brengen en meer ruimte voor groen maken. Er zijn hiervoor nog wat middelen vanuit Handboek Buitenruimte beschikbaar.

Klimaatadaptatie

In de Zwolse Adaptatiestrategie (ZAS) staat Dieze-Oost aangegeven als een kwetsbaar gebied voor wateroverlast. Uit de stresstesten blijkt dat er geen goede aansluiting is op het hoofdwater, er niet voldoende sponswerking is en er weinig plaats is om water tijdelijk op te vangen. De vernieuwing van de locatie moet dan ook een bijdrage leveren aan het oplossen van de geconstateerde kwetsbaarheden door uitbouw van het Groenblauwe netwerk. Deze opgave kan deels geïntegreerd worden met de opgave voor de hoofdgroenstructuur.

De ZAS geeft aan dat het in dit type gebieden essentieel is dat zowel de lokale 'sponswerking' als het samenhangende groenblauwe netwerk verbeteren. Het beschrijft een tweeledige aanpak:

- Op iedere plek waar een buurtinitiatief, bouwproject of groot onderhoud aan de openbare ruimte is, worden klimaatadaptieve maatregelen meegenomen als het 'nieuwe normaal', een vanzelfsprekende manier van werken.
- In de kwetsbare aandachtsgebieden, zoals Dieze, waar we veel mogelijke waterschade en verkeershinder zien, neemt de gemeente initiatief om de sponswerking en het groenblauwe netwerk te versterken door samen met inwoners en bedrijven meerdere maatregelen versneld uit te voeren.

Wateroverlast in Dieze-Oost bij een zgn "Kopenhagenbui" 150mm regen in 2 uur tijd

Vanuit de ZAS wordt aan ontwikkelingen een waterberging eis gesteld van 70 mm (T=100 bui) op eigen terrein. Dit zal uiteindelijk bij de hemelwaterverordening in het omgevingsplan worden vastgelegd. Ook deze ontwikkeling zal hieraan moeten voldoen.
Naast wateroverlast is ook Hittestress belangrijk. Het gaat hierbij niet alleen om het vergroenen van de woonomgeving, maar ook om de bouw van de woningen zelf. Op dit moment ervaart een groot deel van de bewoners hittestress. Niet alleen bij de inrichting van het gebied, maar ook bij het ontwerp van de woningen moet hittestress zoveel mogelijk voorkomen worden.

In Dieze is het Wijbedrijf Dieze actief. Het werkt o.a. aan de klimaatopgave in Dieze. In eerste instantie wordt gewerkt aan het afkoppelen van particuliere huiseigenaren, waarbij kansen liggen om het corporatiebezit ook mee te nemen, zeker bij vernieuwing.
Recent is het rapport "Dieze Boven Water" (november 2021 zie: Rapportage Zwolle-Noord) opgeleverd. Dit is een ontwerpend onderzoek naar de mogelijkheden van wijkgericht beheer (of ontwikkelend beheer) als middel om te werken aan klimaatadaptatie in combinatie met

andere opgaven en thema's. Het onderzoek toont aan dat wijkgericht beheer, in samenwerking met het WIJBedrijf Dieze meerwaarde biedt bij het toekomstbestendig maken van de wijk Dieze-Oost. Coöperatieve samenwerking in de publieke en private ruimte, samengevoegd maakt oplossingen mogelijk die bijdragen aan de duurzaamheid van de wijk in termen van beleefbaarheid, sociale verbindingen en wijkeconomie.

Milieu en gezondheid
Gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van de Ceintuurbaan is de geluidsituatie belangrijk. De huidige woningen aan de Anthonie Heinsiusstraat staan nu relatief dichtbij de Ceintuurbaan. Er is sprake van geluidsoverlast. Met de sloop nieuwbouw kan de geluidsituatie verbeterd worden door "stillere" woningen te bouwen, maar ook door het creëren van geluidluwe plekken. Onderzocht kan worden of nieuwbouw kan dienen als afscherming van het geluid voor het achterliggende gebied.

Wanneer er dichterbij in de hoofdgroenstructuur gebouwd zou worden, dan zal dit geluidsdicht moeten gebeuren. Dit is niet onmogelijk, maar de vraag is hoe wenselijk dit is. Ook in relatie met de toekomst van de Ceintuurbaan. De woningen mogen geen buitenruimte aan de Ceintuurbaan hebben. Woningen moeten in ieder geval een geluidluwe zijde hebben.

Wat externe veiligheid betreft moet rekening gehouden worden met het tankstation aan de overzijde van de Ceintuurbaan. Het tankstation verkoopt ook gas, waarbij strengere afstandseisen gelden voor woningbouw. Ook moet gekeken worden naar de nabijheid van de A28 als route gevaarlijke stoffen en een aanwezige aardgastransportleiding.

De wettelijke normen vanuit luchtkwaliteit worden strenger om kwetsbare groepen te beschermen. Ook hier is een onderzoek voor noodzakelijk.

Energie
De nieuwe ontwikkeling moet passen binnen de Zwolse Transitievisie Warmte en zal moeten voldoen aan de huidige wetgeving (Wet Voortgang energietransitie) en aan de BENG energieprestatie eisen.
In 2050 is Zwolle een aardgasvrije en energieneutrale stad. Daar moet bij elke ontwikkeling op voorgesorteerd worden. Op basis van de Verkenning Warmtegids heeft de gemeente met input van bewoners en stakeholders een richtinggevend beeld voor de toekomstige warmteoplossingen voorgesteld. Voor een groot deel van Zwolle is een warmtenet het alternatief met de laagste maatschappelijk kosten. Dit geldt ook voor Dieze-Oost. Het toekomstige warmtenet kan eisen stellen aan ontwerp.

Kansrijk voor het initiatief is om aan te sluiten bij het consortium dat de prijsvraag "Nederland boven water" heeft gewonnen ("Dieze, deelt warmte"). Dit is een coöperatief warmteconcept dat uitgaat van het oogsten van warmte bronnen in de eigenomgeving, bijvoorbeeld warmte uit afvalwater en oppervlaktewater. Er ligt een voorontwerp voor lage temperatuur warmtenet. Dit is een mooie kans voor Dieze-Oost. Er wordt nu bestudeerd hoe niet alleen particulieren, maar ook corporatiebezit meegenomen kan worden hierin. Voor de Kop van Oost zou dit kansrijk kunnen zijn voor met name fase 2.

Circulariteit
De essentie van een circulaire economie is het beschermen van (eindige/primaire) grondstoffen; vandaar de landelijke ambitie om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken. Circulair bouwen begint al voordat er een schop in de grond gaat. Bij de ontwikkeling van een gebied moeten kringlopen zoveel mogelijk worden gesloten. Om tot een

goed circulair gebouw te komen moet er in zes verschillende onderdelen van de ontwikkeling gekeken worden naar circulariteit:

- de gebiedsontwikkeling;
- het gebouwontwerp;
- de keuze voor een bouwmethode;
- het materiaalgebruik;
- de inrichting van de buitenruimte; en
- de gebruiksfase.

Voor de kop van Oost is het daarom van belang om na te gaan of slopen de meest effectieve en duurzame oplossing is voor het gebied. Wellicht moet er deels gesloopt worden maar is het skelet/frame/casco van het gebouw bruikbaar is, waardoor hier gebruik van kan worden gemaakt. Veelal bestaat dit uit beton wat niet circulair is en beter direct gebruikt kan worden om levensduur te behouden.
Indien sloop toch het meest wenselijk is, is het van belang om een circulaire sloper te betrekken bij het sloop proces. Zij kunnen nagaan of de materialen binnen het project gebruikt kunnen worden, of er materialen vanuit een ander project gebruiken binnen de stad of regio.

Conclusies
Uitgangpunten, randvoorwaarden en onderzoeksopgaven samengevat:

- Het uitgangspunt is het huidige aantal sociale huurwoningen minimaal behouden om de druk op de sociale voorraad niet verder te laten oplopen. Tegelijkertijd verkennen welk aanvullend woningbouwprogramma op deze locatie inpasbaar is, waarbij de verdeling 30-40-30 als richtlijn geldt, waarbij rekening gehouden wordt met de diversiteit en sociale kwetsbaarheid die nu in de buurt bestaat.

- Het uitgangspunt bij deze ontwikkeling is niet bouwen in de hoofdgroenstructuur. Er is geen aanleiding om de hoofdgroenstructuur grenzend aan het plangebied mee te nemen als een te bebouwen locatie, anders dan het toevoegen van extra woningen. Vanuit groen en ecologie, klimaat en geluid is dit niet wenselijk. Wel dient de omliggende groenstructuur geïntegreerd te worden in het ruimtelijk ontwikkelplan. De kwaliteit en gebruiksmogelijkheden van het groen zijn beperkt en bij de verdichting is het verbeteren van de kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van het groen een belangrijke voorwaarde voor de verbetering van leefbaarheid in de buurt. Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met de klimaatopgave en de opgave vanuit biodiversiteit.

- Er is onderzoek nodig om te bezien welk aanvullend woningbouwprogramma de locatie stedebouwkundig bezien aankan. Bij hoogbouw zal een hoogbouweffectrapportage gemaakt moeten worden.

- Uitgangpunten uit de notitie Ruimtelijke randvoorwaarden Kop van Oost (vanuit stedenbouw, verkeer, milieu, kabels & leidingen en overig) en het Handboek buitenruimte meenemen.

- Opstellen/integreren van een mobiliteitsconcept wat inzicht geeft in de parkeernormering en -oplossingen, toepassing van het STOMP principe en de ontsluiting van het gebied (kan de aansluiting Anthonie Heinsiusstraat komen te vervallen?).

- Dieze-Oost is vanuit de klimaatopgave een kwetsbaargebied. Er zal sprake moeten zijn van wateropvang van 70 mm op eigen terrein. Voorkomen van hittestress op inrichtings- en gebouwnivo. Onderzoek of er aansluiting gevonden kan worden bij de activiteiten van het

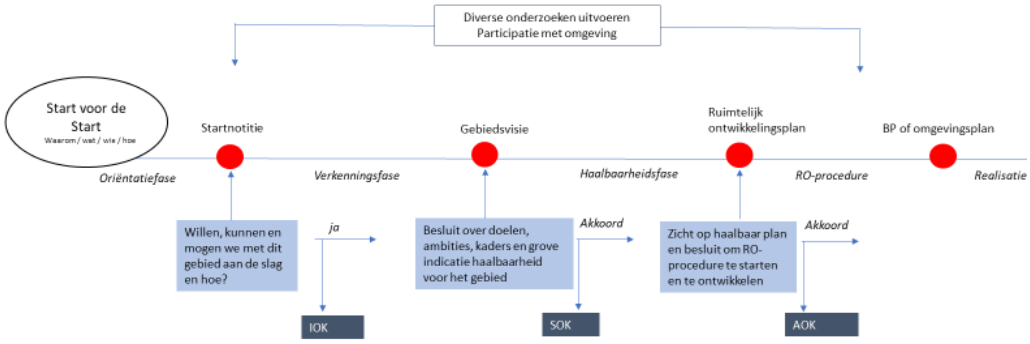
WIJbedrijf Dieze waarbij integrale oplossingen gevonden kunnen worden die bijdragen aan duurzame ontwikkeling van de wijk breed.

- Rekening houden met een toekomstig warmtenet. Onderzoek of er aangesloten kan worden bij “Zwolle deelt warmte”.

- Integreer circulariteit het gebouwontwerp, de keuze voor een bouwmethode, het materiaalgebruik, de inrichting van de buitenruimte en de gebruiksfase.

3. Vervolg proces, plan van aanpak

Zoals reeds benoemd zal het proces van de Routekaart gevolgd worden voor de ontwikkeling van de Kop van Oost (zie onderstaand schema). Deze startnotitie wordt daarom ter besluitvorming voorgelegd aan het College en ter kennisgeving aan de Raad.



Omdat dit plan de slotfase betreft van de natuurlijke wijkvernieuwing van Dieze-Oost conform de gebiedsvisie “Gedroomd Diezerpoort, richtingen en kader voor natuurlijke wijkvernieuwing” uit 2010, zal de stap om te komen tot een gebiedsvisie in dit geval overgeslagen worden.

In de volgende fase wordt door een gemeentelijk projectteam, in samenwerking met de initiatiefnemer, gewerkt aan de verdere uitgangspunten voor de herontwikkeling en participatie. De initiatiefnemer stelt een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) op.

Het uiteindelijk plan en bijhorende overeenkomsten (en de resultaten van participatie) worden ter besluitvorming aangeboden aan het College. Het College legt dat besluit vervolgens voor aan de Raad waar definitieve besluitvorming kan plaatsvinden. Vervolgens kan er gestart worden met een planologische procedure en uiteindelijk realisatie.
Met de initiatiefnemer wordt nu een samenwerkingsovereenkomst gesloten en na de vaststelling van het ROP volgt een anterieure overeenkomst. Kostenverhaal maakt onderdeel uit van beide overeenkomsten.