



Raadsvoorstel

Datum 15 juli 2024

Onderwerp Ruimtelijk ontwikkelplan Berkummer Dijk
Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

In het ruimtelijk ontwikkelplan (ROP) voor de Berkummer Dijk (Kranenburgweg 10) legt de initiatiefnemer een haalbaar en uitvoerbaar plan neer. Dit plan sluit aan bij de ambities en kaders zoals op voorhand meegegeven en geeft voldoende richting voor de vervolgfase. We vragen de gemeenteraad dit ruimtelijk ontwikkelplan vast te stellen en daarmee groen licht te geven voor het nemen van de volgende stap (anterieure overeenkomst, gevolgd door de omgevingsplanwijziging) en de realisatie van woningen op deze locatie mogelijk te maken.

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven

Begroting wijzigen nee

Budgetnummer

Bijlagen

Bijlage 1_ ROP_Berkummer Dijk_def 10-07-2024
Bijlage 2_Participatiejournaal
Bijlage 3_woningbouwprogramma schematisch
Bijlage 4_20231121_Startnotitie Kranenburgweg 10 DEF

Openbaarheid

☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Het ruimtelijk ontwikkelplan Berkummer Dijk vast te stellen, inclusief het daarin voorgestelde woningbouwprogramma voor de ontwikkeling.
2. Aanvullend krediet van €130.915,- beschikbaar te stellen voor de ambtelijke begeleidingskosten voor het vervolgproces en deze kosten te dekken uit bijdragen uit de af te sluiten anterieure overeenkomst.
3. Kennis te nemen van het participatieverslag

Datum 15-07-2024

Inleiding

Ter hoogte van de Kranenburgweg 10, waar in het verleden restaurant de Toerist stond, heeft Dura Vermeer in samenspraak met grondeigenaar Van der Valk het voornemen 41 woningen te realiseren. Na een aantal eerdere pogingen (eerste uit 2015) om hier tot woningbouw te komen is Dura Vermeer samen met de gemeente en grondeigenaar begin 2023 in gesprek getreden over een wenselijke invulling van de locatie. Hier is afgesproken om op basis van de een ambitieuze planning tot woningbouw te komen en het plan om hier opnieuw horeca of logies te vestigen ter zijde te leggen. Afgelopen jaarwisseling zijn partijen tot een startnotitie en bijhorende samenwerkingsovereenkomst gekomen. Sindsdien is gewerkt aan de verdere concretisering, onderzoeken en inpassing op de locatie. Hier is het voorliggende ruimtelijk ontwikkelplan (ROP) uit voortgekomen op basis waarvan voor initiatiefnemer een haalbaar plan voorligt en voor de gemeente een wenselijke functie en invulling aan de locatie wordt gegeven. Het plan, onder de projecttitel Berkummer Dijk, voorziet in 41 woningen in een gezonde, geborgen en klimaatadaptieve planopzet.

Kader

Op 15 november 2023 is [de Startnotitie](#) en Samenwerkingsovereenkomst voor deze herontwikkeling vastgesteld in het college, in januari 2024 is deze in de gemeente raad besproken en bekrachtigd. Dit dient als kader voor de uitwerkingsslag in het ROP.

Beoogd effect

Dit ruimtelijk ontwikkelplan legt de uitkomsten van het doorlopen planvormingstraject voor ontwikkellocatie 'Berkummer Dijk' vast. Het ruimtelijk ontwikkelplan geeft een haalbaar masterplan voor een leefbaar gebied, met ruimtelijke invulling van functies en programma, openbare ruimte, mobiliteit en duurzaamheid. Daarnaast geeft het richting aan de uitwerking van het omgevingsplan en het bouwplan.

Argumenten

1.1. Het Ruimtelijk ontwikkelplan dient als kader voor de verdere programmatische en ruimtelijke uitwerking van de ontwikkellocatie en geeft het vertrouwen in een haalbare ontwikkeling (zowel ruimtelijk als financieel).

Er liggen al sinds 2015 verschillende initiatieven en plannen voor de locatie aan de Kranenburgweg 10. Allen zijn in verband met regelgeving, beperkte ruimte en financiële haalbaarheid niet eerder tot een vastgesteld ruimtelijk ontwikkelplan gekomen. Het plan dat nu voorligt heeft het vertrouwen van de initiatiefnemer, grondeigenaar en gemeente dat er een haalbaar en uitvoerbaar plan ligt. Het ruimtelijk ontwikkelplan geeft kaders en handvaten mee voor de verdere uitwerking van de plannen. De hierin gemaakt keuzes en conclusies worden onderbouwd met onderzoek en geven voldoende richting aan vervolgonderzoek waar nodig en de te maken uitwerkingsslag in het ontwerp. Behalve op het woningbouwprogramma (zie 1.4) past het plan binnen de kaders uit de startnotitie en wettelijke regelgeving. Op een aantal ambities, te weten ecologie en duurzaam/circulair bouwen, stelt de initiatiefnemer een hoger ambitieniveau te behalen dan aanvankelijk in de startnotitie als realistisch geschat werd.

1.2. Het bouwen van woningen op de locatie aan de Kranenburgweg (voormalig hotel/restaurant de Toerist) draagt bij aan de realisatie van woningen binnen de gemeente.

Met deze ontwikkeling kunnen er binnen 2 á 3 jaar (2026-2027) 41 nieuwe woningen worden opgeleverd. Dit betreft grotendeels grondgebonden eengezinswoningen met een tuin, een product waar veel vraag naar is.

Datum 15-07-2024

1.3. Met de realisatie van woningen op deze locatie geven we een voor de gemeente en omgeving wenselijke functie aan dit gebied (in het kader van de Evenwichtige toedeling van functies aan locaties).

Grondeigenaar Van der Valk was voornemens op deze locatie een logies-/hotelfunctie te realiseren in lijn met het huidige bestemmingsplan Berkum (2016), nadat eerdere pogingen tot woningbouw niet tot realisatie kwamen. Programmatisch is een dergelijke ontwikkeling op deze locatie niet wenselijk. Na overleg heeft Van der Valk ingestemd met de ontwikkeling van woningen op deze grond met in achtneming van een vlot proces. Wanneer het ruimtelijk ontwikkelplan niet wordt vastgesteld betekent dit vertraging en een reële kans op dat er alsnog een hotel/logies functie wordt gerealiseerd. Ook de omgeving heeft in de participatie een voorkeur uitgesproken voor woningen t.o.v. een logies/hotel. Het vaststellen van dit ruimtelijk ontwikkelplan biedt daarmee zekerheid in de realisatie van een wenselijke functie op de locatie.

1.4. Het ruimtelijk ontwikkelplan stelt een haalbaar en geoptimaliseerd woningbouwprogramma voor op basis van ruimtelijke en financiële kaders.

Door in te stemmen met het voorgestelde woningbouw programma kunnen we snel (2026/2027) tot realisatie en oplevering van woningen op deze locatie komen.

Er ligt een haalbaar plan om op korte termijn woningbouw op deze locatie te realiseren, ook al voldoet deze niet aan de vereiste 30/40/30-verhouding tussen het goedkope, middendure en dure segment. Deze afwijking is uitlegbaar vanuit stedenbouwkundig perspectief i.r.t. de geluid- en veiligheidsopgave. Verder zijn de afwijkingen in absolute aantallen te verwaarlozen, zeker gezien de prognose in de startnotitie die uitgaat van 35-40 woningen. Bovendien wordt er bijna 50% meer sociale huurwoningen gerealiseerd dan vereist. Daarnaast is het schrappen van duur programma om te voldoen aan de juiste verhoudingen vanwege minder woningen niet alleen onwenselijk, ook maakt dit het plan onhaalbaar. Het voornemen om ook de Middenduur 2 woningen in de huur aan te bieden juichen we toe. Er wordt in Zwolle weinig gerealiseerd in dit segment.

Doordat het aantal woningen relatief klein is, lijkt in procenten de voorgestelde afwijking/optimalisatie groot. In absolute aantallen gaat het om slechts enkele woningen die in een andere categorie vallen. Het ruimtelijk ontwikkelplan stelt het volgende woningbouwprogramma voor:

Tabel 1, Te realiseren woningbouwprogramma Berkummer Dijk in vergelijking met het algemeen 30-40-30 woningbouwprogramma in absolute aantallen

	Goedkoop	M 1	M 2	Duur	totaal
Aantallen volgens beleid (30%-40%-30%)	12,3	8,2	8,2	12,3	41
Aantallen Berkummer Dijk	12	6	7	16	41
Absoluut verschil	-0,3	-2,2	-1,2	+3,7	0

Er zijn vergaande gesprekken en onderhandelingen gaande met een Zwolse woningbouwcorporatie. Deze zijn voornemens het volledige betaalbare segment af te nemen (goedkoop en midden 1). Hiermee komt er meer dan de voorgeschreven 20% goedkoop en 10% middeldure huur bij de woningbouwcorporatie terecht. Het afnemen van de middelduur 1 woningen door de corporatie stelt initiatiefnemer in staat om dit product volgens een houtbouwconcept te realiseren, hiermee geven ze ook invulling aan de duurzaamheid- en circulariteit-ambitie van de gemeente.

Datum 15-07-2024

Tabel 2, te realiseren betaalbaar programma in vergelijking met de Zwolse betaalbaarheidsagenda

	Sociale Huur		M1 huur		Betaalbaar	
Conform beleid	8,2	20%	4,1	10%	20,5	50%
Berkummer Dijk	12	29,3%	6	14,6%	18	44%
Vershil	+3,8	+9,3%-punt	+1,9	+4,6%-punt	-2,5	-4%-punt

Hoewel we als gemeente daar geen beleid voor hebben, heeft de verkaveling en type woningen ook tot gevolg dat een deel van de dure woningen waarschijnlijk niet voor meer dan 5 ton op de markt kunnen worden gezet. Dit betekent dat het plan ook voorziet in verschillende segmenten dure woningen en het gat tussen midden-2 en duur niet al te groot is. Ook daarmee draagt het bij aan een divers woningbouwprogramma.

1.5. Het ruimtelijk ontwikkelplan geeft invulling aan de mobiliteit- en parkeeropgave van de ontwikkeling.

De parkeeropgave wordt volledig op (huidig) eigen terrein gerealiseerd. Het aantal parkeerplekken is gebaseerd op de normen van het CROW, zoals het beleid van de gemeente voorschrijft. Hier is op basis van dubbelgebruik waar mogelijk gereduceerd zodat er niet onnodig veel plekken in het plan zitten.

Gezien de locatie, dicht bij de snelweg en geen goede OV-verbinding, is besloten geen reductie toe te passen op basis van de STOMP-mobiliteitsaanpak. Wel ligt deze methode onder een groot deel van de ruimtelijke en stedenbouwkundige keuzes die de initiatiefnemer heeft gemaakt in het kader van een gezonde leefomgeving. Zo wordt parkeren zo veel mogelijk uit het zicht en uit de loop gesitueerd. De nadruk binnen het gebied ligt op langzaam verkeer, de routes binnen het plan staan bijvoorbeeld in verbinding met bestaande fiets en wandelroutes rond het plangebied. Het plan geeft ook eisen en richting aan de benodigde aanpassing van de bestaande ontsluiting van het gebied wat een veilige aansluiting van het verkeer op de Kranenburgweg moet borgen.

1.6. De ontwikkeling van de Berkummer Dijk draagt bij aan de ambities en doelen van uit de omgevingsvisie "Ons Zwolle van Morgen".

Verschiedende keuzes in het plan dragen bij aan de ambities van de gemeente en regio. Zo draagt de opzet van het plan bij aan het stimuleren van fietsen als aantrekkelijk alternatief voor de auto en stimuleert het gezond gedrag. Het gebied ligt in de groenblauwe drager van de Nieuwe Vecht. Klimaatadaptatie, water & bodem en groen krijgen dan ook een hoge ambitiescore in dit plan. Het plan ligt bijv. hoger dan de bebouwing aan de leegwaterlaan en watergang, daarom is het extra belangrijk dat water in het gebied wordt vastgehouden en niet (versnelt) afstroomt naar de omgeving. Waterberging vindt daarom op locatie plaats (volgens hemelwaterverordening en kaders van het Waterschap) en is waar mogelijk als onderdeel van de groene inrichting vorm gegeven. Dit draagt niet alleen bij aan de bergingsopgave bij extreme neerslag, maar zorgt ook voor verkoeling op warme dagen en heeft een positief effect op gezondheid en ecologie. Ander voorbeeld is de keuze voor inheemse soorten zodat het groen toekomstbestendig en in haar volle potentie vorm kan krijgen. Verder maakt de initiatiefnemer gebruik van de Net Zero strategie (a.o. CO2-neutraal) om ook de impact van de ontwikkeling tijdens realisatie maar ook daarna te beperken.

1.7. Dit ruimtelijk ontwikkelplan maakt de volgende stappen in de uitwerking en detaillering van de ontwikkeling mogelijk.

Het ruimtelijk ontwikkelplan is nog geen bouw-klaar plan, dat hoeft in deze fase ook nog niet. Het geeft op basis van een voorlopig ontwerp aan waar nog de nodige vervolgstappen en uitwerkingsslag



Datum 15-07-2024

nodig is voor zowel de omgevingsplan wijziging als de definitieve bouwplannen. Het ruimtelijk ontwikkelplan geeft voldoende kader en richting aan de in die fase te maken keuzes en uitwerkingsslag.

1.8. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over het proces en de planning.

Zoals ook ten tijde van de startnotitie aangegeven hebben we als project een ambitieuze planning. Tot op heden lopen we nog redelijk op planning (slechte een enkele paar weken uitloop). In het kader van het tot stand komen van het ruimtelijk ontwikkelplan hebben we deze planning met het ook op de volgende fases opnieuw bekeken en bijgesteld. Doel blijft in 2026 tot realisatie te komen. Hiertoe zijn zowel binnen de gemeente als bij de initiatiefnemer afspraken gemaakt over inzet, beschikbaarheid en capaciteit zodat we mooi op schema blijven.

2. Op basis van de zwolse plankostenscan is berekend welke bijdrage de initiatiefnemer aan de ambtelijke planbegeleiding bijdraagt. Voor dit bedrag vragen we krediet aan.

De omvang van het kredietvoorstel wordt volledig gedekt vanuit de exploitatiebijdrage van initiatiefnemer en wordt verder geborgd in de af te sluiten Anterieure overeenkomst. Het college heeft kennisgenomen van de kernpunten anterieure overeenkomst waarin de uitkomsten van de plankostenscan opgenomen zijn.

3. Er is in een vroeg stadium van het project gestart met participatie en het betrekken van de omgeving.

Het participatieverslag in bijlage 2, het participatieplan wat ten tijde van de startnotitie is opgesteld en eerdere verslagen geven inzicht in het tot nu toe doorlopen traject. Onder Maatschappelijk draagvlak lichten we de uitkomsten hiervan kort toe.

Alternatieve mogelijkheden

In het verleden heeft hier een hotel-restaurant gestaan, de mogelijkheid bestaat een soortgelijke functie te realiseren (logies/hotel). In het kader van de gemeentelijke visie op hotel en horeca is dit niet wenselijk. Ook uit de doorlopen participatie kunnen we concluderen dat wonen hier de voorkeur heeft boven een hotel/logies.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Er heeft reeds een tweetal fysieke participatiemomenten plaatsgevonden. De eerste met een ophalend/meedenkend karakter, de tweede met een meer toetsend en informatief karakter. De input van de eerste bijeenkomst is waar mogelijk verwerkt in het ROP en waar niet mogelijk gemotiveerd ter zijde gelegd. Deze motivering en keuzes zijn ook op de tweede bijeenkomst toegelicht. Beide bijeenkomsten hebben een schriftelijke terugkoppeling gehad richting de deelnemers en genodigden. Tijdens de tweede toetsende bijeenkomst waren de reacties vanuit de omgeving overwegend positief. Een aantal aandachtspunten zijn meegegeven (zoals ook te lezen in bijlage 2), hier zal in de volgende fase extra aandacht aan worden besteed, om keuzes en overwegingen te communiceren.

Communicatie

Dura Vermeer zal zelf de communicatie rond de vaststelling van het ruimtelijk ontwikkelplan doen.



Datum

15-07-2024

Financiën

De ambtelijke begeleidingskosten en andere project gerelateerde kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Hierover worden afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. De plankosten zijn op dit moment berekend op totaal 228.527 waarvan reeds €97.612,- krediet is toegekend. We vragen de raad het krediet met €130.915,- aan te vullen tot €228.527,-. Deze kosten worden via de exploitatiebijdrage in de anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

Risico's

Er bestaat altijd een risico dat om wat voor reden dan ook het plan niet tot uitvoering komt, dit kan bijv. als gevolg van onvoorziene kosten, veranderingen in de bouw- en woningmarkt of langlopende procedures (zienswijze, bezwaren etc.), echter hebben we die niet op voorhand in de hand. Beheersmaatregel is hier zo veel mogelijk op te anticiperen en waar mogelijk mitigeren. In het participatie traject en de contacten met waterschap en andere omgevingsorganisaties zetten we in op wederzijds begrip om mogelijke bezwaren op het plan vroegtijdig scherp te krijgen en daar waar mogelijk al in de planvorming iets mee te doen. Wanneer het dan toch niet tot realisatie komt is de kans dat er toch een hotel/logies komt groot.

Ambities locatieontwikkeling komen mogelijk onder druk te staan

Het belang van voortgang, het realiseren van voldoende woningen in de stad en het ontwikkelen van een haalbaar kader, in combinatie met hoge ambities in een beperkte ruimte, heeft zich bij de ontwikkeling van het ROP vertaald in druk op de beschikbare ruimte. Dit betekent dat in het vervolgproces een ontwerp-opgave voorligt, waarbij moet worden gestuurd op kwalitatief goede integrale oplossingen, waarin ook de groenambities, zoals een prettige buitenruimte en het gebruik daarvan, recreatie, biodiversiteit, energie en klimaat voldoende ruimte krijgen.

Initiatiefnemer is nog geen eigenaar van de gronden die ontwikkeld worden.

De grondeigenaar en initiatiefnemer sluiten parallel aan de anterieure overeenkomst een intentie- en koopovereenkomst voor de grond. Op het moment van vaststellen van het ruimtelijk ontwikkelplan is de initiatiefnemer echter nog geen grondeigenaar. Wel ligt er vanuit de afgelopen fase een intentieovereenkomst tussen partijen, waarmee initiatiefnemer het mandaat op de grond heeft voor het doorlopen van het planproces. Er is echter een kans dat beide partijen geen overeenstemming over de aankoop van de grond krijgen en daarmee het plan niet langer voor de initiatiefnemer uitvoerbaar is. Als beheersmaatregel nemen we in de anterieure overeenkomst een aantal bepalingen op over de ontbinding/voorwaarde en vragen we initiatiefnemer en grondeigenaar te verklaren dat de op welk moment de koopovereenkomst uiterlijk getekend is en wat het moment van grondoverdracht is.

Vervolg

Op basis van het ROP zullen de kernpunten anterieure overeenkomst worden uitgewerkt naar een anterieure overeenkomst welke bij college ter besluitvorming zal worden voorgelegd alvorens deze te tekenen en te starten met de ruimtelijk-juridische procedure van de omgevingsplan wijziging.

Openbaarheid

Openbaar



voorstel

Zwolle

Datum 15-07-2024

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer