



Raadsvoorstel

Datum 16 juli 2024

Onderwerp Ruimtelijk Ontwikkelplan Havezate – Zwartewaterallee
Versienummer 1.0

Portefeuillehouders Gerdien Rots

Samenvatting

Langs de Zwartewaterallee liggen vijf locaties waar verschillende initiatiefnemers plannen hebben voor herontwikkeling welke met de gebiedsvisie door gemeenteraad in 2021 zijn vastgesteld. Het gaat dan vooral om woningbouw, deels in de vorm van hoogbouw. Deze locaties worden zelfstandig ontwikkeld.

Locatie Havezate is de eerste waarvoor een ROP met draagvlak en draagkracht aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Het betreft een plan van deltaWonen en betreft de bouw van in totaal 272 betaalbare huurappartementen. 168 bestaande appartementen worden vervangen en aanvullend worden 104 sociale huurappartementen toegevoegd. De nieuwbouw betreft serviceflats bestemd voor senioren in de leeftijd boven 55 jaar waarbij zorg op afroep beschikbaar is en voor cliënten van het RIBW Overijssel. Deze groepen kunnen gebruik maken van de zorgvoorzieningen van het woonzorgcomplex van Driezorg op het bestaande terrein van de Havezate.

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
6.3.1 We zorgen voor een toekomstbestendige verkeersinfrastructuur met prioriteit voor schoon vervoer

Begroting wijzigen Ja
Budgetnummer 54000529

Bijlagen

- Ruimtelijk Ontwikkelplan Havezate
- Brief van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit
- Ruimtelijke onderzoeken, participatiejournaal

Openbaar

- ☒ Openbaar
☐ Geheim



Datum

16 juli 2024

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 Het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) Havezate vast te stellen
- 2 Een aanvullend krediet van € 10.757,- beschikbaar te stellen voor de ambtelijke begeleidingskosten voor het gehele ontwikkelproces en deze te dekken uit de bijdrage uit de privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure overeenkomst) in het kader van kostenverhaal
- 3 Kennis te nemen van het participatiejournaal Havezate
- 4 Kennis te nemen van de onderzoeken en plantekeningen t.b.v. het ROP (bijlagen 1 t/m 20).

Inleiding

De locatie Havezate is gelegen aan de Zwartewaterallee. Het is van oorsprong een typische kantoor- en bedrijvenlocatie langs een hoofdverkeerstructuur in Zwolle. De betekenis en positie van het gebied zal de komende jaren verder veranderen. De ambitie voor de ontwikkeling van de Zwartewaterallee is om aan te sluiten op de gewenste ruimtelijke en programmatische ontwikkeling voor Zwolle. Inzet is onder andere om circa 1.300 woningen te realiseren.

Voor deze transformatie van de Zwartewaterallee tot een nieuw woon-werk milieu is een integrale gebiedsvisie opgesteld voor met name 5 bestaande locaties, welke op 23 november 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. De visie is een marktinitiatief en vormt de basis voor de uitwerking van de diverse projecten. Het gaat dan vooral om woningbouw, deels in de vorm van hoogbouw. Afgesproken is dat deze locaties zelfstandig ontwikkeld worden.

In dit voorstel gaat het om de locatie Havezate. De planvorming voor deze ontwikkeling is zo ver gevorderd, dat het traject tot wijziging van het omgevingsplan binnenkort gestart kan worden. Een vastgesteld Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) is daarvoor de basis alsmede een akkoord op hoofdlijnen van de Anterieure overeenkomst. Met dit voorstel vragen we u om de ROP vast te stellen.

Project de Havezate betreft de (her)nieuwbouw van 272 betaalbare huurappartementen in eigendom van deltaWonen. Er worden 168 bestaande appartementen vervangen en 104 sociale huurappartementen toegevoegd. De bestaande woningen van Driezorg/Vereen (99 stuks) en VVE Gombert (25 stuks) blijven bestaan. De nieuwbouw betreft 'serviceflats' en bestemd voor bewoners vanaf 55 jaar en cliënten van het RIBW Overijssel. Deze groepen kunnen gebruik maken van de zorgvoorzieningen van het woonzorgcomplex van Driezorg/Vereen.





Datum

16 juli 2024

Kader

De gebiedsvisie Zwartewaterallee is op 23 november 2020 vastgesteld. In 2021 is een subsidie Woningbouwimpuls (WBI) toegekend voor 1300 woningen voor de Zwartewaterallee. De woningen zijn onderdeel van deze subsidieaanvraag. Uw raad heeft in 2021 ingestemd met de uitwerking en realisatie van de publieke maatregelen waarvoor WBI-subsidie is verkregen en heeft hiervoor krediet beschikbaar gesteld.

Beoogd effect

De Havezate staat aan de vooravond van een grootschalige transformatie: van een deels verouderd wooncomplex waar mensen wonen en zorgen, naar een toekomstbestendige leefomgeving waar wonen en zorg wordt toegevoegd. Met dit Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) krijgt het gehele plangebied Havezate, dat ook het bestaande complex van Driezorg omvat, die nieuwe toekomst. Het ROP Havezate voorziet in de ontwikkeling van 104 extra nieuwe sociale huurappartementen en de nieuwbouw en sloop van 168 betaalbare huurappartementen met de doelgroepen 55+ en RIBW. Met het ROP wordt het ruimtelijke en programmatische kader vastgesteld als basis voor verdere uitwerking ten behoeve van een Wijzigingsbesluit Omgevingsplan.

Argumenten

1.1 De toevoeging van 104 sociale huurwoningen op de Havezate draagt bij aan de regionale prestatieafspraken over het bouwen van voldoende woningen tot en met 2030.

In de [Woondeal West Overijssel](#) zijn specifieke afspraken gemaakt over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave in West-Overijssel. Daarbij is de Havezate aan de Zwartewaterallee onderdeel van één van de sleutelprojecten, omdat de aantallen woningen onderdeel zijn van de plancapaciteit die nodig is om te voldoen aan de opgave tot en met 2030.

In de gebiedsvisie ZWA is een afspraak gemaakt voor een verdeling van 32% goedkoop, 47% middelduur en 21% duur voor in totaal 1300 woningen.

1.2 De ontwikkeling van de Havezate draagt bij aan de ambities en doelen uit de gebiedsvisie Zwartewaterallee 2020 en de Omgevingsvisie "Ons Zwolle van Morgen" (2021).

Het ROP is een ruimtelijk ontwikkelplan gebaseerd op de [Gebiedsvisie Zwartewaterallee](#).

Met dit ROP wordt ook het ruimtelijke en programmatische kader vastgesteld ten behoeve van een Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Havezate. Met het woningbouwprogramma wordt voor 1 van de 5 ontwikkelplots voldaan aan de voorwaarden die gelden voor de toegekende subsidie Woningbouwimpuls [WBI subsidie Zwartewaterallee](#).

Momenteel zijn er 292 woningen aanwezig, waarvan 168 sociale woningen van deltaWonen, 25 woningen in de VVE Gombert (5 koop en 20 huur) en 99 woningen eigendom van Driezorg/Vereen. De nieuwbouw van deltaWonen voorziet in 272 appartementen voor 1 en 2-persoons huishoudens verdeeld over 5 gebouwen (nummers 3 t/m 7). Gebouwen 6 en 7 zijn nieuw, omvatten 104 sociale huurwoningen aan de Zwartewaterallee. Gebouw 3 t/m 5 wordt gefaseerd gesloopt en opnieuw gebouwd voor de 168 sociale woningen van deltaWonen. Het gebruiksoppervlak per appartement varieert tussen de 50 en 70 m². Samen met de bestaande 124 woningen in gebouw 1 en 2 van Driezorg/Vereen en VVE Gombert is het totale aantal woningen in 2032 op de Havezate in totaal 396.



Datum

16 juli 2024

Binnen het complex van de Havezate zijn voorzieningen voor de huidige en toekomstige bewoners van het complex. Het al aanwezige restaurant/café en theater blijven bestaan evenals maatschappelijke functies zoals een kapper en een fysiotherapiepraktijk met fitnessruimte. Ook in de nieuwbouw worden maatschappelijke functies en multifunctionele ruimtes gerealiseerd. Het gaat in alle gevallen om functies ten dienste van de bewoners van deltaWonen en Driezorg/Vereen.

Bij het woonprogramma behoren ook voorzieningen in een nieuw aangelegde buitenruimte. Het gaat om ruimte voor buitenverblijf, groen en bomen, biodiversiteit, waterberging, parkeren, nutsvoorzieningen, afvalverwerking en als geheel een kwalitatieve fijne en open buitenruimte dat bescherming, comfort en plezier biedt.

1.3 Het ROP geeft weer op welke wijze parkeren wordt georganiseerd

De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd en geclusterd in verschillende met groen omzoomde parkeerplaatsen grotendeels uit het zicht. In het plangebied worden in totaal 195 parkeerplaatsen gerealiseerd en met 17 extra parkeerplaatsen als bufferzone rekening gehouden. Voor de overige 7 parkeerplaatsen is bij piekmomenten voldoende ruimte in het openbaar gebied, waarbij de parkeerdruk ruim onder de 80% blijft. Gelet op de doelgroepen worden vooralsnog 2 deelauto's en 2 deel scootmobielen ter beschikking gesteld door deltaWonen.

1.4 Het ROP biedt een haalbaar kader voor verdere ontwikkeling en realisatie van het woningbouwprogramma met woonzorgconcepten

De haalbaarheid van bouwprojecten staat sterk onder druk door gestegen rente en bouwkosten in recente jaren. Voor initiatiefnemer deltaWonen is dit project een enorme investering. Er is door goede samenwerking kans gezien om het gemeentelijk beleid zoveel mogelijk integraal toe te passen. Over de daadwerkelijke realisatie van de Havezate is gemeente en deltaWonen in een afrondende fase om een anterieure overeenkomst (AOK) te sluiten. Hierin worden nadere afspraken gemaakt over het plangebied, het woningbouwprogramma, de procedure en vergunningen, participatie, het Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie plan (BLVC-plan), het kostenverhaal inclusief nabetalingsregeling conform Grondprijzenbrief voor de Monteverdikavel en de planning.

De bouwperiode start in het najaar van 2025 en eindigt in 2032.

Het slopen van de bouwdelen en nieuwbouw vindt gefaseerd plaats, met in de eerste bouwfase (eind 2025 tot medio 2027) de nieuwbouw voor 104 sociale woningen (gebouw 6 en 7) en een klein gedeelte sloop van gebouw 5. In de tweede bouwfase (medio 2027 tot begin 2030) wordt gebouw 4 en 5 gesloopt waardoor 118 woningen worden verwijderd met nieuwbouw van 111 woningen. In de derde bouwfase (medio 2030 tot medio 2032) wordt het bestaande gebouw 3 gesloopt met 41 woningen en worden 58 woningen nieuw gebouwd.

De fasering is afgestemd op het verhuizen van de huidige huurders. Door het realiseren van de gebouwen 6 en 7 kunnen de meeste huurders van de bestaande bebouwing verhuizen naar deze nieuwbouw. In het gehele plan is het uitgangspunt dat bestaande huurders slechts éénmaal hoeven te verhuizen. Dit kan binnen het plan zelf of naar andere woningen van deltaWonen.

2.1 Het huidig krediet is niet gelijk met de benodigde plankosten

Een aanvullend krediet van € 10.757,- is nodig om de ambtelijke begeleidingskosten voor het gehele ontwikkelproces. Deze kosten worden gedekt uit de bijdragen uit de privaatrechtelijke overeenkomst (Anterieure overeenkomst) in het kader van kostenverhaal



Datum

16 juli 2024

3.1 De reacties op de plannen tijdens het proces zijn verwerkt in een participatiejournaal deltaWonen heeft op verschillende momenten de afgelopen jaren, de huidige bewoners en de omwonenden meegenomen in de voortgang van het plan. Dit is verwerkt in een participatiejournaal en verwerkt in het ruimtelijk ontwikkelplan. Uit de participatie zijn diverse wensen en aandachtspunten gekomen die grotendeels verwerkt kon worden in de planvorming.

4.1 De onderzoeken die zijn bijgevoegd zijn nodig om de haalbaarheid van de ontwikkeling te onderbouwen.

In bijlagen 1 t/m 20 zijn de onderzoeken en plantekeningen toegevoegd. Deze zijn nodig om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan Havezate te onderbouwen.

Alternatieve mogelijkheden

Het niet besluiten over het ROP leidt tot vertraging van het in procedure brengen van het Omgevingsplan en daarmee de start van de nieuwbouw en het verhuizen van de bewoners.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Om te komen tot het ROP zijn de huidige bewoners, buurtbewoners en andere belanghebbenden actief betrokken en zijn hun wensen en aandachtspunten ingebracht. Daarnaast is er een enquête gehouden over woonbehoeften van potentiële toekomstige bewoners. Uit de participatie zijn diverse wensen en aandachtspunten gekomen. De input is vertaald in de plannen.

De belangrijkste 3 zorgpunten zijn extra parkeren in de openbare ruimte, overlast van bouwverkeer en de hoogte met 13 bouwlagen van gebouw 7. En er is meer behoefte aan groen en ontmoetingsplekken. Het extra parkeren wordt nagenoeg geheel op eigen terrein opgelost, het bouwverkeer zal via afgeschermd routes vanaf de Zwartewaterallee plaatsvinden en er zijn meer verblijfsruimtes en routes in het buitenterrein opgenomen. In de ROP en het bijgevoegd participatiejournaal wordt dit uitgebreid beschreven.

Communicatie

Voor het vervolg worden communicatie en participatieplannen opgesteld op basis van de participatieaanpak Hanza! deltaWonen is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie voor de verdere uitwerking.

Financiën

1. Alle kosten die de gemeente naar aanleiding van dit initiatief maakt worden via de anterieure overeenkomst in rekening gebracht bij deltaWonen. Eerder is € 197.000 krediet beschikbaar gesteld voor de plankosten welke volledig worden verhaald op ontwikkelaar (kostenverhaal). Met het aanvullende krediet van € 10.757 komen de totale geraamde plankosten en het kostenverhaal voor Havezate uit op € 207.757. Dit kostenverhaal wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst en daarmee verzekerd.
2. Financiën herinrichting Gomberstraat in 2032
Voor de ontwikkeling van het aanliggende openbaar gebied is het van belang om na de nieuwbouw de Gombertstraat te herinrichten in 2032. Gemeente sluit dan aan op het nieuwbouwplan van deltaWonen waardoor het aanliggende gebied voor een groot aantal jaren goed wordt ingericht en recht doet aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de wijk en buurtontwikkeling.



Datum 16 juli 2024

Er zijn dan middelen nodig op het moment dat de Havezate gereed is. In 2031 is een actuele begroting van de aanpassing Gombertstraat beschikbaar.

Risico's

In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de planning en uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling. De ontwikkelende bouwer en deltaWonen hebben ondanks de in recente jaren opgelopen rente en gestegen bouwkosten, aangegeven vertrouwen te hebben in de daadwerkelijke start van de nieuwbouw met het omschreven ambitieniveau, programma en planning.

Er blijft echter een risico bestaan dat er procedure vertraging ontstaat. Ook zijn er risico's, zoals de toenemende problematiek rond de netcongestie. Er wordt door initiatiefnemer intensief gestuurd op het tijdig kunnen aansluiten van de nieuwbouw op het elektriciteitsnetwerk.

Vervolg

Op basis van het Ruimtelijk Ontwikkelplan wordt nu in hoog tempo een Wijzigingsbesluit Omgevingsplan voorbereid. Daarnaast worden de bouwplannen verder uitgewerkt naar een Definitief Ontwerp als basis voor een aanvraag omgevingsvergunning voor gebouwen 6 en 7 in 2024.

Tevens wordt de anterieure overeenkomst definitief gemaakt en tussen partijen gesloten.

Gemeente ziet toe op een goedgekeurd BLVC plan om de bouwwerkzaamheden mogelijk te maken en omgevingshinder te beperken.

Na vaststelling van het ROP wordt de ontwikkeling verder vormgegeven en uitgewerkt. Daarbij kan er aanleiding zijn dat de ontwikkeling ten opzichte van het ROP nog enkele aanpassingen krijgt. In de volgende fase, bij de wijziging van het omgevingsplan, wordt met regels door uw raad precies vastgelegd wat ter plekke mogelijk wordt gemaakt. De benodigde omgevingsvergunningen worden door het college getoetst aan die planregels.

Openbaar