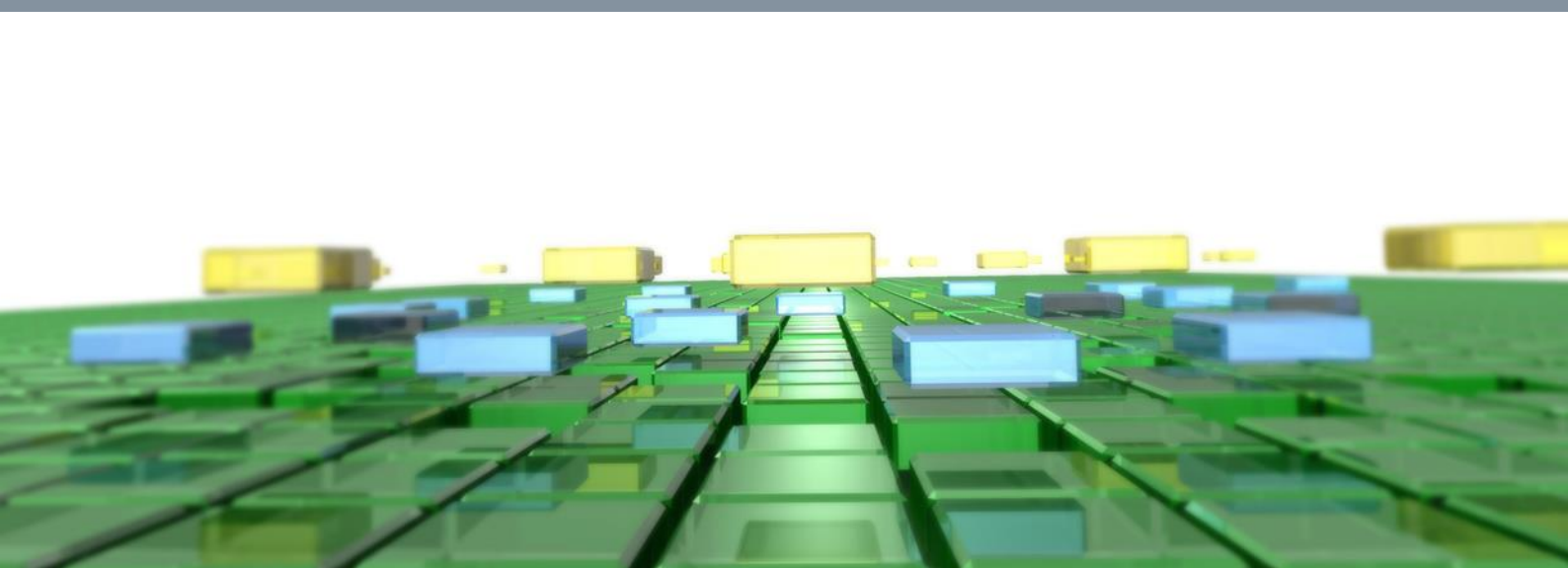


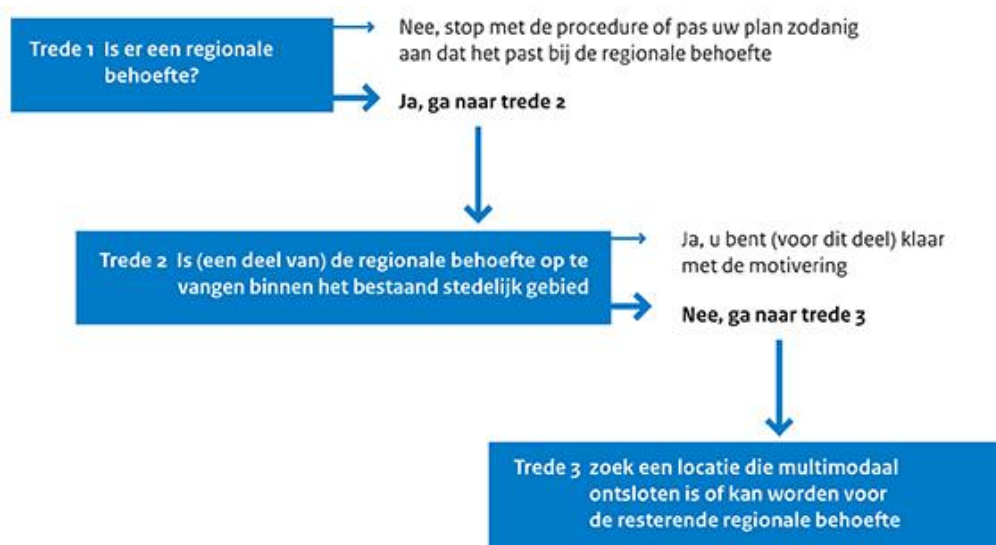
# Ladder voor duurzame verstedelijking

**BRO Lycens**



# LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Sinds 1 oktober 2012 schrijft het Besluit ruimtelijke ordening voor, dat elk bestemmingsplan wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt<sup>1</sup> een motivering heeft, waar wordt aangetoond dat het initiatief bijdraagt aan duurzaam stedelijk ruimtegebruik. Deze motivering zal met het doorlopen van het onderstaand stappenplan in beeld worden gebracht.



Afbeelding 2.2: Ladder voor duurzame verstedelijking

## Doorwerking plangebied

Het planvoornemen kan gezien worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de duurzame ladder van toepassing is. Hieronder worden de stappen voor het planvoornemen doorlopen.

### Trede 1: Is er een regionale behoefte?

In de eerste trede draait het om de onderbouwing van de (regionale) ruimtebehoefte. Het gaat hierbij om de kwantitatieve en de kwalitatieve regionale behoefte aan woningbouw.

---

<sup>1</sup> Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is sprake bij "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

### Kwantitatieve regionale behoefte

De woningbouwplanning voor Zwolle is door de provincie Overijssel in beeld gebracht in het document 'prestatieafspraken 2010-2015 Wonen gemeente Zwolle' (20 januari 2010 ondertekend en 20 juni 2012 geactualiseerd) en de 'Gebiedsagenda Zwolle Kampen' (februari 2010). Prestatieafspraken voor de planperiode 2015 - 2020 zijn op moment van schrijven nog niet bekend. In genoemde documenten wordt voor deze planperiode wel een doorkijk gegeven.

|        | Tot 2015 | 2015 - 2020 | totaal |
|--------|----------|-------------|--------|
| Zwolle | 3600 *   | 4500        | 8100   |

Tabel 1: woningbouwproductie uit 'Gebiedsagenda Zwolle Kampen'<sup>2</sup>

Het realiseren van deze op provinciaal niveau vastgestelde woningbouwopgave heeft de gemeente Zwolle vertaald naar de Woonvisie 2005-2020 (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2005). Op 9 mei 2011 is de Woonvisie geactualiseerd in het Woonplan 2011-2015 en in de Woonagenda 2013-2017 (vastgesteld raad 18 juni 2013). De Woonvisie 2005-2020 blijft tot het einde van de looptijd leidraad voor wat betreft het gemeentelijk woonbeleid.

Het Woonplan 2011-2015 en de Woonagenda 2013-2017 hebben de instemming van de provincie Overijssel gekregen. De provincie heeft verklaard dat het Woonplan en de Woonagenda in lijn zijn met het provinciaal beleid. Er is voldaan aan de afstemmingsverplichting met buurgemeenten en de overige aspecten uit de provinciale Omgevingsverordening. Het Woonplan past binnen de Prestatieafspraken Wonen tussen de gemeente en de provincie Overijssel.

---

<sup>2</sup> De geplande woningaantallen zijn gebaseerd op de bevolkingsprognoses van deze stad. De netwerkstad (Zwolle en Kampen) hanteert in de woningbouwprogrammering een buffer van 30 % om eventuele planuitval en vertraging op te vangen. Deze buffer is niet in de genoemde cijfers opgenomen. De (aanvullende) locaties die nodig zijn om de woningaantallen te realiseren zijn opgenomen in de respectievelijke structuurvisies van de beide steden. De hiervoor benodigde bouwgrondcapaciteit is aanwezig.

Hieronder volgt de voor het planvoornemen relevante kwantitatieve uitgangspunten die in voorgaande documenten zijn opgenomen. In het woningbouwprogramma<sup>3</sup> is voor het Noordereiland een woningbouwprogramma van 206 woningen opgenomen. Binnen het Noordereiland is momenteel één locatie aangewezen als concrete (her)ontwikkellocatie, te weten de Kanonsteeg-DerdeBredehoek welke aan de andere zijde van de Kanonsteeg is gelegen. De aantallen woningen die op deze locatie gerealiseerd gaan worden zijn thans nog niet bekend, gezien de beperkte omvang van het gebied van 387 m<sup>2</sup> is hier echter sprake van een (zeer) beperkte ontwikkelingsruimte. De geprogrammeerde 206 woningen voor het Noordereiland kunnen hier bij lange na niet worden gerealiseerd. Voor wat betreft het Kraanbolwerk wordt opgemerkt dat de woningen in dit project, zoals ook blijkt uit tabel 2, geen onderdeel uitmaken van het programma voor het Noordereiland. Dit project wordt namelijk specifiek genoemd in het woonprogramma.

### Binnenstad+

| Binnenstad+                  | Totaal      | Opleveringsjaren |           |           |            |           |            |           |            |           |           |           |           |      | onbepaald |      |  |           |
|------------------------------|-------------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|-----------|------|--|-----------|
|                              |             | 2010             | 2011      | 2012      | 2013       | 2014      | 2015       | 2016      | 2017       | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | 2022 |           | 2023 |  |           |
| 1-Kamperpoort Katwolderplein | 90          |                  |           |           |            |           |            |           | 90         |           |           |           |           |      |           |      |  |           |
| 2-Noordereiland              | 206         |                  | 20        | 8         | 10         |           |            | 44        | 49         | 75        |           |           |           |      |           |      |  |           |
| 3-Kraanbolwerk               | 174         |                  |           |           |            |           |            | 87        | 40         |           | 42        |           |           |      |           |      |  | 5         |
| 4-Isala Wezenlanden          | 200         |                  |           |           |            |           |            |           |            |           |           | 50        | 50        | 50   |           |      |  |           |
| Bagijnweide                  | 56          |                  |           |           | 44         |           |            | 11        |            |           |           |           |           |      |           |      |  |           |
| Herestraat Kringloopwinkel   | 32          |                  |           |           |            | 32        |            |           |            |           |           |           |           |      |           |      |  |           |
| Kamperpoort Brandweer        | 33          |                  |           |           |            |           |            |           |            |           |           |           |           |      |           |      |  | 33        |
| OPB Binnenstad               | 20          |                  |           |           | 20         |           |            |           |            |           |           |           |           |      |           |      |  |           |
| Potgietersingel Blijmarkt    | 28          | 28               |           |           |            |           |            |           |            |           |           |           |           |      |           |      |  |           |
| Studentenhuizing Roelenweg   | 475         |                  |           |           | 475        |           |            |           |            |           |           |           |           |      |           |      |  |           |
| Singelkwartier               | 107         |                  |           |           | 64         |           |            |           |            |           |           | 43        |           |      |           |      |  |           |
| Wobowi                       | 27          | 4                | 2         | 21        |            |           |            |           |            |           |           |           |           |      |           |      |  |           |
| <b>Totaal Binnenstad+</b>    | <b>1447</b> | <b>32</b>        | <b>22</b> | <b>29</b> | <b>613</b> | <b>32</b> | <b>142</b> | <b>89</b> | <b>165</b> | <b>92</b> | <b>93</b> | <b>50</b> | <b>50</b> |      |           |      |  | <b>38</b> |

Tabel 2: woonprogramma 2011

Het woningbouwprogramma 2011 gaat uit van een netto<sup>4</sup> toevoeging van minimaal 800 woningen per jaar. Vanaf 2013 is door de gemeenteraad besloten de netto toevoeging te halveren naar minimaal 400 woningen per jaar. Voor de jaren na 2017 zou van een iets hogere productie mogen worden uitgegaan.

Met de Woonagenda is vastgelegd dat bijstelling in de woningbouwproductie plaats zal vinden in de woningbouwprojecten Stadshagen en Wezenlanden. Het woningbouwprogramma voor het Noordereiland is in de woonagenda onveranderd gebleven.

De bouw van 24 woningen is passend binnen de kaders zoals vastgelegd in de Woonvisie 2005-2020, het Woonplan 2011-2015 en Woonagenda 2013-2017. Voor het vaststel-

<sup>3</sup> Zoals is opgenomen in bijlage 3 'woonprogramma 2011' van het woonplan 2011-2015

<sup>4</sup> Het daadwerkelijk aantal te realiseren woningen wordt aangegeven met de bruto woningbouwproductie, waarbij in verband met het aantal te slopen woningen een netto woningbouwproductie overblijft

len van deze plannen is reeds overeenstemming bereikt met de provincie Overijssel en de buurgemeenten.

#### Kwalitatieve woningbouwbehoefte

Voor het planvoornemen zijn de volgende beleidslijnen uit de Woonagenda 2013- 2017 van toepassing:

- Nieuwbouw: kwaliteit en segmenten zoveel mogelijk complementair t.o.v. bestaande voorraad
- Daarbij bouwprogramma's Weezenlanden, Stadshagen, Kraanbolwerk en Katwolderplein zoveel mogelijk strategisch inzetten voor de stad
- Programmatische vrijheid en ontwikkelruimte op woningbouwlocaties
- Beoordelingskader projecten aan de hand van 'Kleurenwaaier'

Uit de Woonagenda blijkt dat nieuwe woningen voor een belangrijk deel complementair moeten zijn aan het bestaande aanbod (qua type, kwaliteit, segmentering en prijs/kwaliteitverhouding). Voorkomen moeten worden dat de markt in lastige tijden niet eenzijdig en kwaliteitsarm gaat ontwikkelen.

Dat betekent ook dat de kwaliteiten en potentie van elke locatie optimaal moet worden benut. Niet een gemeentelijke woningbouwprogramma, maar de locatie zelf bepaalt of deze zich goed leent voor dure koopwoningen, huurwoningen voor jonge huishoudens of appartementen voor senioren. Daarom is in de Woonagenda opgenomen voor elke locatie in beginsel grote programmatische vrijheid bestaat, zodat betreffende ontwikkelaar maatwerk kan leveren. Door projecten meer ontwikkelruimte te geven, wordt tevens een meer organische ontwikkeling van gebieden gefaciliteerd en mogelijk gemaakt.

Om deze maatwerkenpak te faciliteren is in de woonagenda een Kleurenwaaier opgesteld. De kleurenwaaier geeft inzicht in de kwalitatieve behoefte ten opzichte van de bestaande voorraad. Wanneer een project invulling geeft aan de verschillende kleuren, kan geconcludeerd worden dat het project voorziet in de kwalitatieve woningbouwbehoefte. Hierbij geldt hoe meer kleuren zijn ingevuld hoe beter het project aansluit op de kwalitatieve woningbouwbehoefte.

| <b>Kleurenwaaier woningbouw Zwols Palet 2013 - 2017</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Toevoegen van sociale huurwoningen</b>                                         | <i>Groei van het aantal sociale huurwoningen van 17.500 naar 17.650 – 17.750 woningen in 2017.</i>                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Geen grootschalige clustering (goedkope) koopwoningen met matige kwaliteit</b> | <i>Grootschalige concentratie nieuwe (goedkope) woningen met matige kwaliteit voorkomen.</i>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Toevoegen van vrije sector huurwoningen</b>                                    | <i>Samen met de markt zien wij kansen om de doorstroming te bevorderen door de komende jaren in de nieuwbouw een sterke focus te leggen op vrije sector huurwoningen (met name segment €681 - €950). Om dit te bereiken zullen wij als gemeente ook actief beleggers benaderen om te investeren in onze woningmarkt (zie ook paragraaf 2.8).</i> |
| <b>Ruimte, kwalitatief goede middeldure koopwoningen.</b>                         | <i>We willen voorzien in de behoefte aan kwalitatief goede (ruimte, flexibiliteit, architectuur etc.) middeldure (grondgebonden) koopwoningen van circa €180.000 tot €265.000.</i>                                                                                                                                                               |
| <b>Bijzondere architectuur en/of woonmilieus.</b>                                 | <i>We dagen ontwikkelende partijen uit projecten te realiseren met voor Zwolse begrippen unieke architectuur.</i>                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Funciemenging</b>                                                              | <i>De woonconsument (jong en oud) heeft in toenemende mate behoefte aan woonmilieus met een (goed) voorzieningenniveau. Met name op binnenstedelijke locaties willen we kansen benutten om funciemenging via nieuwbouw te organiseren.</i>                                                                                                       |
| <b>Realiseren van</b>                                                             | <i>Zie paragraaf 2.3</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Met het planvoornemen worden de volgende onderdelen van de waaier kleur gegeven:

- *Geen grootschalige clustering van (goedkope) koopwoningen met matige kwaliteit*

Het planvoornemen kent een kleinschalige en individuele opzet. Eén woongebouw en één bedrijfsgebouw maken plaats voor twee bescheiden appartementsgebouwen en vier stadswoningen. In vergelijking met het project Kraanbolwerk (met een grootschalig en planmatig karakter) heeft het project een wezenlijk andere kleur.

- *Toevoegen van vrije sector huurwoningen*

Een deel van de kleinere appartementen aan de Friesewal zal worden verhuurd in de vrije sector. Dit sluit ook goed aan op de landelijke trend waarbij de vraag naar vrije sector huurwoningen de komende jaren nog meer zal toenemen. Middels het project 'Hof van Thorbecke' wordt hier door initiatiefnemer op ingespeeld.

- Kwalitatief goede middeldure (grondgebonden) koopwoningen (ruimte, flexibiliteit, architectuur)

De 4 stadswoningen komen qua prijsstelling naar verwachting aan de bovenkant van het middeldure segment te liggen. Dit wordt echter pas concreet bekend op het moment dat de woningen in de verkoop gaan. Hier zal sprake van zijn na het onherroepelijk worden van het gewenste bestemmingsplan.

Voor wat betreft de appartementen wordt opgemerkt dat de hoeveelheid appartementen variabel is van minimaal 10 appartementen in het duurdere segment tot maximaal 20 appartementen in het goedkopere segment. Het spreekt voor zich dat voor betreft deze appartementen ook een tussenvariant denkbaar is in het middeldure segment. Afhankelijk van de concrete vraag in de markt kan derhalve ook voor wat betreft de appartementen invulling worden gegeven aan deze categorie uit de kleurenwaaier.

- Bijzondere architectuur en/of woonmilieus

Het planvoornemen krijgt een architectuur met een mengeling van klassiek en modern, geheel gerelateerd aan de contextualiteit. De architectuur aan de Thorbeckegracht wordt klassiek van opbouw en rijk van detaillering. De architectuur aan de Kanonsteeg vormt een overgang van klassiekere opbouw naar meer moderne architectuur verwijzend naar het industrieel verleden, met een voor de smallere binnenstadsstraten meer passende sobere detaillering. De individualiteit van de vier woningen wordt verder uitgewerkt via 'Particulier Opdrachtgeverschap' waarbij de koper naast over de indeling ook over de architectuur meebeslist. Aan de Friesewal wordt de architectuur moderner met een duidelijk verwijzing naar het industriële verleden. Door de sterke contextualiteit en de individualiteit van de architectuur krijgt het project ook een duidelijk andere signatuur dan het project Kraanbolwerk, welke grootschalig en meer projectmatig van aard is.

Door de opbouw van de appartementen in de Hofdame zijn de appartementen ook geschikt voor bijvoorbeeld starters. In en om de Thorbeckegracht zijn geen vergelijkbare woningen aanwezig in de bestaande bebouwing die geschikt zijn voor bijvoorbeeld starters. Daarnaast is deze exclusieve plek in de historische binnenstad van Zwolle ook goed bereikbaar, dit geldt niet voor alle delen van de binnenstad. Overigens worden de (starters)appartementen met een hoog kwaliteitsniveau gerealiseerd.

## **Trede 2: Is de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?**

Onder bestaand stedelijk gebied wordt hier verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Zwolle en is onderdeel van het stedelijke gebied. Het plangebied, dat een besloten karakter heeft en inefficiënt is bebouwd, wordt herontwikkeld door het terrein opnieuw in te richten. Daarmee voldoet het plan aan trede 2; er vindt herstructurering plaats, waardoor zuinig en zorgvuldig met de beschikbare ruimte wordt omgegaan.

**Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden**

Indien uit trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, heeft er geen toetsing aan trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.





