

**Beslisnota voor het college**

Datum 17 juli 2017

Niet Openbaar

Onderwerp Intentieovereenkomst Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling
Schuttevaerkade 80-88 en omgeving

Versienummer 2

Portefeuillehouder [REDACTED]
Informant [REDACTED]
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWA
Telefoon [REDACTED]
Email [REDACTED]

Benodigde middelen n.v.t.
Dekking t.l.v.:

Parafering datumparaaf

Afdelingshoofd

[REDACTED] [REDACTED]

Portefeuillehouder

[REDACTED]

Raad

☐ Informatienota voor de raad

☐ Opinienota voor de raad

☐ Beslisnota voor de raad

X n.v.t.

Bijlagen

1. Startnotitie stedenbouwkundige verkenning herontwikkeling Schuttevaerkade 80-88 en omgeving;
2. Concept intentieovereenkomst stedenbouwkundige Verkenning herontwikkeling Schuttevaerkade 80-88;
3. Kadastrale kaart locatie Schuttevaerkade 80-88.

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. desbetreffende intentieovereenkomst aan te gaan met desbetreffende initiatiefnemers;
2. voor deze intentieovereenkomst **geheimhouding** op te leggen op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als de initiatiefnemer zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 sub b en g van Wet openbaarheid bestuur.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

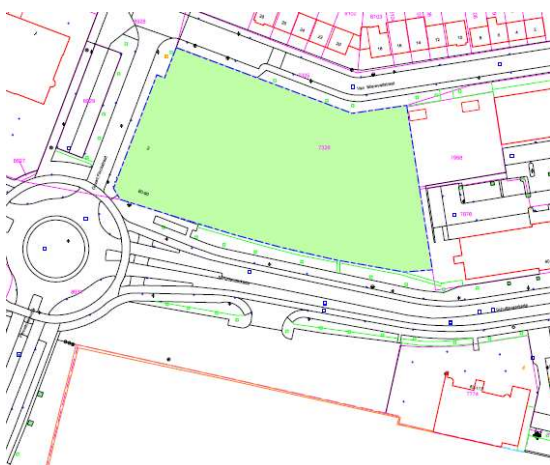


Datum 17 juli 2017

Inleiding

In februari 2017 is een verzoek binnengekomen van een initiatiefnemer voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de Schuttevaerkade 80-88 (bijlage 4). De initiatiefnemer wil het bestaande gebouw uit de jaren 70 aan de Schuttevaerkade 80-88 slopen en hier woningbouw en andere functies ontwikkelen. Het verzoek ging o.a. vergezeld van een architectonisch schetsplan voor:

- een gevarieerd aanbod van 75 appartementen, waarvan het merendeel woningen van gemiddeld 100 m² voor het middeldure koopsegment en 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment;
- toevoeging van ca. 600m² eigen kantoor/commercieel op beeldbepalende hoek.



Locatie Schuttevaerkade 80-88 (in groen)

Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken. Het betreft een kansrijke ontwikkeling die een nadere stedenbouwkundige verkenning vraagt. De opgestelde startnotitie biedt kaders en uitgangspunten voor het opstellen van deze verkenning in de vorm van een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP). Een vast te stellen SOP met voldoende ruimtelijke kwaliteit is de basis voor een anterieure overeenkomst (AOK) met de initiatiefnemer als onderlegger voor daarna op te stellen bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het beoogd effect van deze beslisnota is het aangaan van een intentieovereenkomst (IOK) voor het verrichten van een stedenbouwkundige verkenning van herontwikkeling van de Schuttevaerkade 80-88. (bijlage 2 en 3).

Argumenten

1.1 De Schuttevaerkade 80-88 is een prominente locatie in de stad en verdient een stedenbouwkundige verkenning gericht op een goede ruimtelijke kwaliteit.

De functie wonen op deze locatie aan de Schuttevaerkade is kansrijk. Dit past binnen de ambities van het geldende structuurplan, in wording zijnde omgevingsvisie Zwolle, Ontwikkelprogramma [REDACTED] en nieuwe Woonvisie 2017-2027.

Het door de initiatiefnemer ingediende schetsplan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Het beoogde gebouw is echter te massaal, te lang en eentonig vormgegeven. De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor



Datum 17 juli 2017

auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier juist wel gewenst is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt ook niet bij aan de ambities van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.

Woningbouwontwikkeling op deze prominente plek in Zwolle vergt evenwel een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP), dat zich richt zich op *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee brengt de Startnotitie een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie.

Als voorwaarde voor bestemmingstransformatie worden in hoofdstuk 3 onder 'moeten' van de Startnotitie de onderzoekspunten voor het SOP samengevat.

De belangrijkste meerwaarde is versterking van de ruimtelijke samenhang en identiteit van deze plek als onderdeel in een meer herkenbare *Groene Singelring*. De locatie is hierbij een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de [REDACTED]. De anonieme weg met kantoren uit de jaren zestig en zeventig tussen de locaties Schuttevaerkade en Belastingkantoor is te veranderen tot een levendig Centrumstedelijk milieu, waar het aangenaam is om te wonen, werken, verblijven aan en te flaneren langs het water. En waar men vanuit Diezerpoort met een fijnmazig stelsel van wandel- en fietsroutes de Groene Singelring kan bereiken.

Door de gemeente wordt in dit verband een fictieve stedenbouwkundige studie gemaakt met heldere kaders voor het SOP en mogelijke herontwikkeling van de huidige tafeltennisshal, de woonwagens en het hotel; voor de parkeerterreinen ter weerszijden van het appartementencomplex aan de Schuttevaerkade worden twee scenario's uitgewerkt:

- herinrichting met behoud van parkeren;
- herontwikkeling met nieuw vastgoed en openbare ruimte.

Op het parkeerterrein aan de Schuttevaerkade bij de rotonde met de Pannenkoekdijk parkeren op marktdagen marktkooplui hun (vracht)auto's.

Behoudens de hotellocatie en de woonwagens zijn alle locaties in eigendom van de gemeente Zwolle. Aan de kade meren diverse boten aan.

Naar aanleiding van het op te stellen bestemmingplan voor de 4^e woontoren (studentenhuisvesting) is in het PFO van 5 december 2016 met wethouder [REDACTED] is afgesproken, dat een deel van de parkeeropgave van het project 'Roelenweg Oost' opgevangen kan worden aan de Schuttevaerkade. Dit gaat om 22 van de benodigde 50 parkeerplekken. 28 parkeerplekken worden in het plangebied gerealiseerd. Deze afspraak met de ontwikkelaar kan een belemmerende ruimteclaim leggen op herinrichting/herontwikkeling van de Schuttevaerkade. In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt in dit verband onder meer het volgende aangegeven:

"De 22 parkeerplaatsen op de Schuttevaerkade kunnen een grote financiële beperking opleveren voor mogelijke herinrichting en/of locatieontwikkeling van de Schuttevaerkade en omgeving. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn dat bij verlening van de omgevingsvergunning voor de vierde woontoren op basis van de parkeerregeling bezoekers van de studentenwoningen mogen parkeren in de parkeergarage aan het Katwolderplein. Dit is op grond van de huidige parkeerregeling niet mogelijk, omdat het Katwolderplein niet binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand valt. Aangezien er bij meerdere projecten tegen deze te (beperkte) loopafstand wordt opgelopen, wordt er een voorstel voorbereid om



Datum 17 juli 2017

de parkeerregeling onder meer op dit punt te verruimen. Voor het centrum geldt nu een maximale loopafstand van 200 meter. Inzet van het op te stellen college- en raadsvoorstel is om voor locatieontwikkeling in de [REDACTED] Schil dezelfde maximaal acceptabele loopafstand te hanteren, als die in het centrum of deze loopafstand verder te verruimen. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum - dat is [REDACTED] Schil als geheel"

1.2 Op grond van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet is uw college bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen.

De bevoegdheid voor het aangaan van een overeenkomst berust bij uw college, tenzij dit is gemandateerd. In het geval van een intentieovereenkomst behorend bij een startnotitie van een nieuw ruimtelijk initiatief is de bevoegdheid niet gemandateerd en dient uw college te besluiten over instemming en goedkeuring ervan.

1.3 Het sluiten van een intentieovereenkomst is nodig om de afspraken tussen partijen vast te leggen.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer gesprekken gevoerd om de mogelijkheden voor herontwikkeling van de Schuttevaerkade 80-88 te gaan verkennen. Het is vanuit juridische optiek nodig de daarbij gemaakt afspraken vast te leggen, waaronder de uitgangspunten van de startnotitie, duur van verkenning en het mogelijke vervolg van de verkenning.

2.1 De intentieovereenkomst bevat vertrouwelijke gegevens

In de intentieovereenkomst, met de startnotitie als bijlage, zijn vertrouwelijke gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

Risico's

Het risico bestaat, dat de initiatiefnemers de verplichtingen uit de intentieovereenkomst niet zouden kunnen nakomen. In dat geval zal herontwikkeling en bestemmingsplanprocedure mogelijk op een later tijdstip plaatsvinden.

Vervolg, planning & communicatie

Op basis van de Startnotitie en getekende IOK start het opstellen van een [REDACTED] **Daarbij brengen we de consequenties in beeld van de hierbij spelende belangen van de share- en stakeholders, zoals de tafeltennisvereniging, het hotel, de woonwagenvoerders, de horeca-boot de 'Mvb Oosterschelde en de marktkooplood die hun (vracht)auto's tijdens marktdagen parkeren op de Schuttevaerkade.**

Na een positief besluit hierover met een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel als project van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken (zie desbetreffende bijlage). Deze bestemmingstransformatie vraagt van meet af aan om een open en transparant informatieproces richting diverse share- en stakeholders, waaronder bewoners uit de omgeving.

Daarna kan op basis van een mogelijk onherroepelijk bestemmingsplan een bouw- en inrichtingsplan worden uitgewerkt en een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden voorbereid. Ook daarover wordt gecommuniceerd met share- en stakeholders.



Datum 17 juli 2017

Openbaarheid

Het is zaak niet te vroeg reuring te geven aan het SOP en aan de studie, voordat we weten of alles wat onderzocht wordt wel haalbaar is.

Deze nota en bijgaande notitie is met name vanwege de fictieve stedenbouwkundige studie niet openbaar. Als blijkt dat ontwikkeling van gemeentelijke locaties wenselijke & haalbare opties zijn, verdient deze in beginsel een openbare aanbesteding zonder voorkennis van ruimtelijke en private financiële zaken.

De te sluiten IOK is niet openbaar op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.

**Beslisnota voor het college**

Datum 17 juli 2017

Niet Openbaar

Onderwerp Intentieovereenkomst Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling
Schuttevaerkade 80-88 en omgeving

Versienummer 2

Portefeuillehouder [REDACTED]
Informant [REDACTED]
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWA
Telefoon [REDACTED]
Email [REDACTED]

Benodigde middelen n.v.t.
Dekking t.l.v.:

Parafering datumparaaf

Afdelingshoofd

[REDACTED] [REDACTED]

Portefeuillehouder

[REDACTED]

Raad

☐ Informatienota voor de raad

☐ Opinienota voor de raad

☐ Beslisnota voor de raad

X n.v.t.

Bijlagen

1. Startnotitie stedenbouwkundige verkenning herontwikkeling Schuttevaerkade 80-88 en omgeving;
2. Concept intentieovereenkomst stedenbouwkundige Verkenning herontwikkeling Schuttevaerkade 80-88;
3. Kadastrale kaart locatie Schuttevaerkade 80-88.

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. desbetreffende intentieovereenkomst aan te gaan met desbetreffende initiatiefnemers;
2. voor deze intentieovereenkomst **geheimhouding** op te leggen op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als de initiatiefnemer zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 sub b en g van Wet openbaarheid bestuur.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

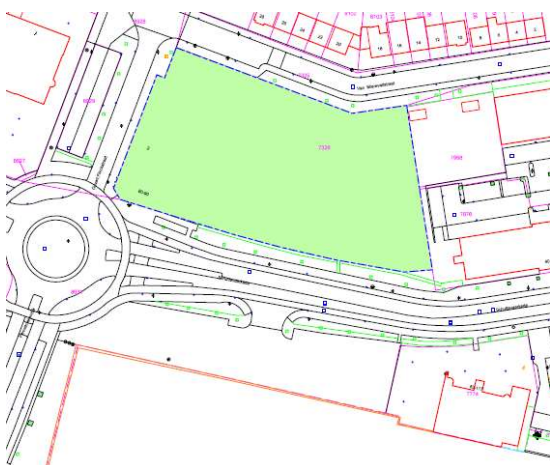


Datum 17 juli 2017

Inleiding

In februari 2017 is een verzoek binnengekomen van een initiatiefnemer voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de Schuttevaerkade 80-88 (bijlage 4). De initiatiefnemer wil het bestaande gebouw uit de jaren 70 aan de Schuttevaerkade 80-88 slopen en hier woningbouw en andere functies ontwikkelen. Het verzoek ging o.a. vergezeld van een architectonisch schetsplan voor:

- een gevarieerd aanbod van 75 appartementen, waarvan het merendeel woningen van gemiddeld 100 m² voor het middeldure koopsegment en 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment;
- toevoeging van ca. 600m² eigen kantoor/commercieel op beeldbepalende hoek.



Locatie Schuttevaerkade 80-88 (in groen)

Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken. Het betreft een kansrijke ontwikkeling die een nadere stedenbouwkundige verkenning vraagt. De opgestelde startnotitie biedt kaders en uitgangspunten voor het opstellen van deze verkenning in de vorm van een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP). Een vast te stellen SOP met voldoende ruimtelijke kwaliteit is de basis voor een anterieure overeenkomst (AOK) met de initiatiefnemer als onderlegger voor daarna op te stellen bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het beoogd effect van deze beslisnota is het aangaan van een intentieovereenkomst (IOK) voor het verrichten van een stedenbouwkundige verkenning van herontwikkeling van de Schuttevaerkade 80-88. (bijlage 2 en 3).

Argumenten

1.1 De Schuttevaerkade 80-88 is een prominente locatie in de stad en verdient een stedenbouwkundige verkenning gericht op een goede ruimtelijke kwaliteit.

De functie wonen op deze locatie aan de Schuttevaerkade is kansrijk. Dit past binnen de ambities van het geldende structuurplan, in wording zijnde omgevingsvisie Zwolle, Ontwikkelprogramma [REDACTED] en nieuwe Woonvisie 2017-2027.

Het door de initiatiefnemer ingediende schetsplan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Het beoogde gebouw is echter te massaal, te lang en eentonig vormgegeven. De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor



Datum 17 juli 2017

auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier juist wel gewenst is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt ook niet bij aan de ambities van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.

Woningbouwontwikkeling op deze prominente plek in Zwolle vergt evenwel een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP), dat zich richt op *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke (orderings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee brengt de Startnotitie een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie.

Als voorwaarde voor bestemmingstransformatie worden in hoofdstuk 3 onder 'moeten' van de Startnotitie de onderzoekspunten voor het SOP samengevat.

De belangrijkste meerwaarde is versterking van de ruimtelijke samenhang en identiteit van deze plek als onderdeel in een meer herkenbare *Groene Singelring*. De locatie is hierbij een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de [REDACTED]. De anonieme weg met kantoren uit de jaren zestig en zeventig tussen de locaties Schuttevaerkade en Belastingkantoor is te veranderen tot een levendig Centrumstedelijk milieu, waar het aangenaam is om te wonen, werken, verblijven aan en te flaneren langs het water. En waar men vanuit Diezerpoort met een fijnmazig stelsel van wandel- en fietsroutes de Groene Singelring kan bereiken.

Door de gemeente wordt in dit verband een fictieve stedenbouwkundige studie gemaakt met heldere kaders voor het SOP en mogelijke herontwikkeling van de huidige tafeltennisshal, de woonwagens en het hotel; voor de parkeerterreinen ter weerszijden van het appartementencomplex aan de Schuttevaerkade worden twee scenario's uitgewerkt:

- herinrichting met behoud van parkeren;
- herontwikkeling met nieuw vastgoed en openbare ruimte.

Op het parkeerterrein aan de Schuttevaerkade bij de rotonde met de Pannenkoekdijk parkeren op marktdagen marktkooplui hun (vracht)auto's.

Behoudens de hotellocatie en de woonwagens zijn alle locaties in eigendom van de gemeente Zwolle. Aan de kade meren diverse boten aan.

Naar aanleiding van het op te stellen bestemmingplan voor de 4^e woontoren (studentenhuisvesting) is in het PFO van 5 december 2016 met wethouder [REDACTED] is afgesproken, dat een deel van de parkeeropgave van het project 'Roelenweg Oost' opgevangen kan worden aan de Schuttevaerkade. Dit gaat om 22 van de benodigde 50 parkeerplekken. 28 parkeerplekken worden in het plangebied gerealiseerd. Deze afspraak met de ontwikkelaar kan een belemmerende ruimteclaim leggen op herinrichting/herontwikkeling van de Schuttevaerkade. In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt in dit verband onder meer het volgende aangegeven:

"De 22 parkeerplaatsen op de Schuttevaerkade kunnen een grote financiële beperking opleveren voor mogelijke herinrichting en/of locatieontwikkeling van de Schuttevaerkade en omgeving. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn dat bij verlening van de omgevingsvergunning voor de vierde woontoren op basis van de parkeerregeling bezoekers van de studentenwoningen mogen parkeren in de parkeergarage aan het Katwolderplein. Dit is op grond van de huidige parkeerregeling niet mogelijk, omdat het Katwolderplein niet binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand valt. Aangezien er bij meerdere projecten tegen deze te (beperkte) loopafstand wordt opgelopen, wordt er een voorstel voorbereid om



Datum 17 juli 2017

de parkeerregeling onder meer op dit punt te verruimen. Voor het centrum geldt nu een maximale loopafstand van 200 meter. Inzet van het op te stellen college- en raadsvoorstel is om voor locatieontwikkeling in de [REDACTED] Schil dezelfde maximaal acceptabele loopafstand te hanteren, als die in het centrum of deze loopafstand verder te verruimen. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum - dat is [REDACTED] Schil als geheel"

1.2 Op grond van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet is uw college bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen.

De bevoegdheid voor het aangaan van een overeenkomst berust bij uw college, tenzij dit is gemandateerd. In het geval van een intentieovereenkomst behorend bij een startnotitie van een nieuw ruimtelijk initiatief is de bevoegdheid niet gemandateerd en dient uw college te besluiten over instemming en goedkeuring ervan.

1.3 Het sluiten van een intentieovereenkomst is nodig om de afspraken tussen partijen vast te leggen.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer gesprekken gevoerd om de mogelijkheden voor herontwikkeling van de Schuttevaerkade 80-88 te gaan verkennen. Het is vanuit juridische optiek nodig de daarbij gemaakt afspraken vast te leggen, waaronder de uitgangspunten van de startnotitie, duur van verkenning en het mogelijke vervolg van de verkenning.

2.1 De intentieovereenkomst bevat vertrouwelijke gegevens

In de intentieovereenkomst, met de startnotitie als bijlage, zijn vertrouwelijke gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

Risico's

Het risico bestaat, dat de initiatiefnemers de verplichtingen uit de intentieovereenkomst niet zouden kunnen nakomen. In dat geval zal herontwikkeling en bestemmingsplanprocedure mogelijk op een later tijdstip plaatsvinden.

Vervolg, planning & communicatie

Op basis van de Startnotitie en getekende IOK start het opstellen van een [REDACTED]. Daarbij brengen we de consequenties in beeld van de hierbij spelende belangen van de share- en stakeholders, zoals de tafeltennisvereniging, het hotel, de woonwagenvoerders, de horeca-boothouders de 'Mvb Oosterschelde en de marktkoopluis die hun (vracht)auto's tijdens marktdagen parkeren op de Schuttevaerkade.

Na een positief besluit hierover met een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel als project van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken (zie desbetreffende bijlage). Deze bestemmingstransformatie vraagt van meet af aan om een open en transparant informatieproces richting diverse share- en stakeholders, waaronder bewoners uit de omgeving.

Daarna kan op basis van een mogelijk onherroepelijk bestemmingsplan een bouw- en inrichtingsplan worden uitgewerkt en een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden voorbereid. Ook daarover wordt gecommuniceerd met share- en stakeholders.



Datum 17 juli 2017

Openbaarheid

Het is zaak niet te vroeg reuring te geven aan het SOP en aan de studie, voordat we weten of alles wat onderzocht wordt wel haalbaar is.

Deze nota en bijgaande notitie is met name vanwege de fictieve stedenbouwkundige studie niet openbaar. Als blijkt dat ontwikkeling van gemeentelijke locaties wenselijke & haalbare opties zijn, verdient deze in beginsel een openbare aanbesteding zonder voorkennis van ruimtelijke en private financiële zaken.

De te sluiten IOK is niet openbaar op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.

Startnotitie Stedebouwkundige Verkenning Herontwikkeling Schuttevaerkade 80-88 e.o.

Aan Wethouders [REDACTED] en & [REDACTED]

Van [REDACTED] & [REDACTED] (Team Ruimte, afdeling Ruimte & Economie)

Datum Concept 26 juni 2017

1. Inleiding

1.1 Aanleiding & doel startnotitie

Verzoek Slokker Vastgoed

In februari 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de Schuttevaerkade 80-88. Slokker is in een deel van de beschikbare kantoorruimte gehuisvest.



Men wil dit gebouw uit de jaren zeventig slopen er hier woningbouw en andere functies ontwikkelen. Het verzoek ging vergezeld van een architectonisch schetsplan (zie losse bijlage) voor:

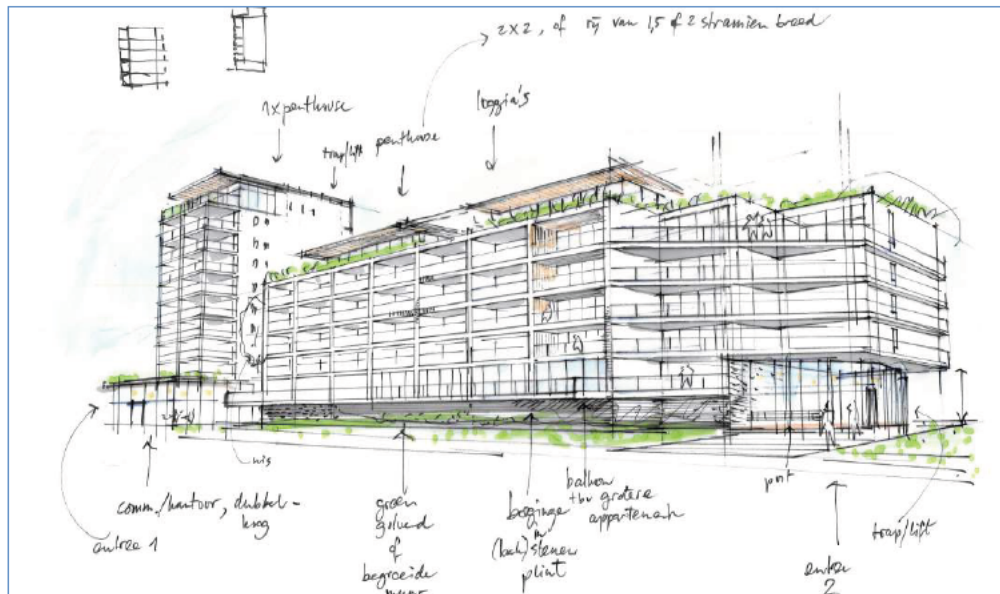
- Een gevarieerd aanbod van 75 appartementen, waarvan het merendeel woningen van gemiddeld 100m² voor het middeldure koopsegment en 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment;
- Toevoeging van ca. 600m² eigen kantoor/commercieel op beeldbepalende hoek.

Aan de waterzijde worden ook denkbeelden voor herontwikkeling geopperd. Die zijn per scenario als volgt:

Datum

26 juni 2017

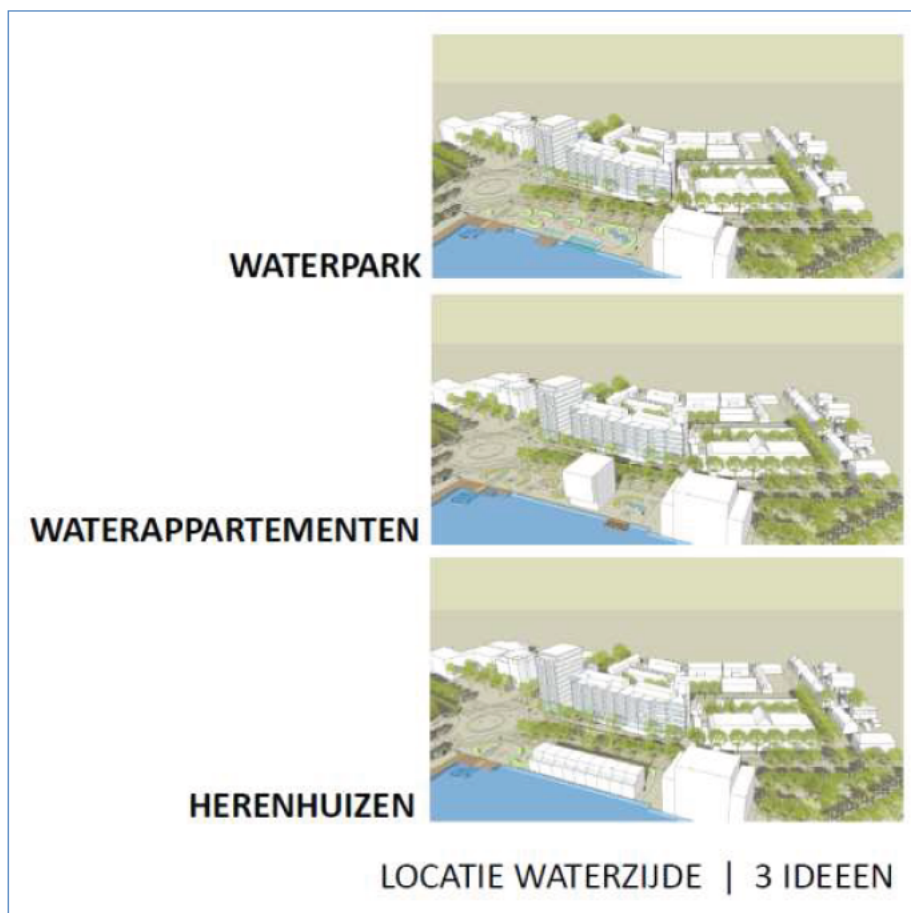
- *Waterpark* met diverse parkachtige functies, zoals een fontein, steiger, paviljoen, elementen die het verblijf in het park [redacted] etc.
- *Waterappartementen* met daaromheen groen;
- *Herenhuizen* in een rij van 9 grondgebonden woningen en een parkje.



Herontwikkeling naar appartementen in middelduur en duurkoopsegment

Datum

26 juni 2017



Drie scenario's voor herontwikkeling van de waterzijde

Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Dit nieuwe NRI is besproken in de ambtelijke 'Regiekamer NRI' van 13 maart 2017. Het advies luidt als volgt.

Het parkeerterrein aan de overkant van het pand Schuttevaerkade 80-88 is van de gemeente Zwolle. Slokker vastgoed heeft het idee dit gebied mee te nemen in de totale planontwikkeling. Dit is een kans is, die nu benut kan worden. Er zal wel goed gekeken moeten worden naar de (on)mogelijkheid van het opheffen van de huidige openbare parkeervoorziening (betaald). De parkeerplaats wordt op marktdagen gebruikt om vrachtauto's van marktkooplui te parkeren.

Wat betreft het woonprogramma: het herontwikkelen van de Schuttevaerkade 80-88 naar 75 appartementen in het middeldure en duurdere koopsegment (wonen) is positief, omdat dit momenteel één van de weinige nieuwe initiatieven betreft in dit segment van de woningmarkt. In het kader van de gemeentelijke hoogbouwvisie zijn grotere bouwhoogtes te overwegen, mits de nieuwbouw stedenbouwkundig zorgvuldig wordt ingepast. Het door Slokker ingediende voorstel is in dit verband voor wat betreft de bebouwing te massaal en volumineus. Er ontstaat een te lang en eenvormig bouwblok tussen binnenstad en de woonbuurt 'het Noorden' (Diezerpoort). De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een

Datum

26 juni 2017

levendig stadsbeeld, die hier in de toekomst juist wel wenselijk is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt niet bij aan de doelstellingen die de gemeente heeft op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.

Herontwikkeling van de Schuttevaerkade 80-88 en mogelijk ook de nabije omgeving (o.a. de waterzijde) is kansrijk. Dit met het oog op een goede ruimtelijke (ordenings)-kwaliteit met inachtneming van:

- Structuurplan Zwolle 2020 en Ontwikkelprogramma [REDACTED] 2020 die voorzien in een dergelijke inbreiding;
- nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie en andere strategische beleidskaders, zoals de Welstandsnota (met BKP Bi), Woonvisie en collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen.

Vanuit woningbouw zijn er gesprekken met de woningcorporaties over voldoende plek voor sociale woningbouw. Dat aspect is nu niet in het programma opgenomen. Het ontbreken daarvan moet goed gemotiveerd worden. In het kader van het stedenbouwkundig ontwikkelplan zal gedegen onderzoek moeten worden of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort. Meekoppelkansen zijn de kade op hoogte van 2.60m +NAP brengen (hoogwaterbescherming) en om de groenstructuur te verbeteren. De ambitie is om een kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied.

Doel startnotitie

Deze startnotitie is bedoeld ter afsluiting van de identificatiefase van dit NRI en geeft de nodige uitgangspunten mee voor:

- een op te stellen stedenbouwkundige verkenning voor de Schuttevaerkade 80-88 door de initiatiefnemer onder begeleiding van de gemeente;
- een op te stellen fictieve stedenbouwkundige studie van de nabije omgeving (o.a. parkeerterreinen Schuttevaerkade) door de gemeente.

1.2 Beschrijving huidige situatie ontwikkellocatie en omgeving

Schuttevaerkade 80-88

Het beoogde te ontwikkelen gebied ligt ten noord/westen van de binnenstad van Zwolle, buiten de stadsgracht aan de de Schuttevaerkade. Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat meet 5.400m², is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de Schuttevaerkade. Aan de noordzijde van het plangebied is een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantoorgebouw Schuttevaerkade 80-88.

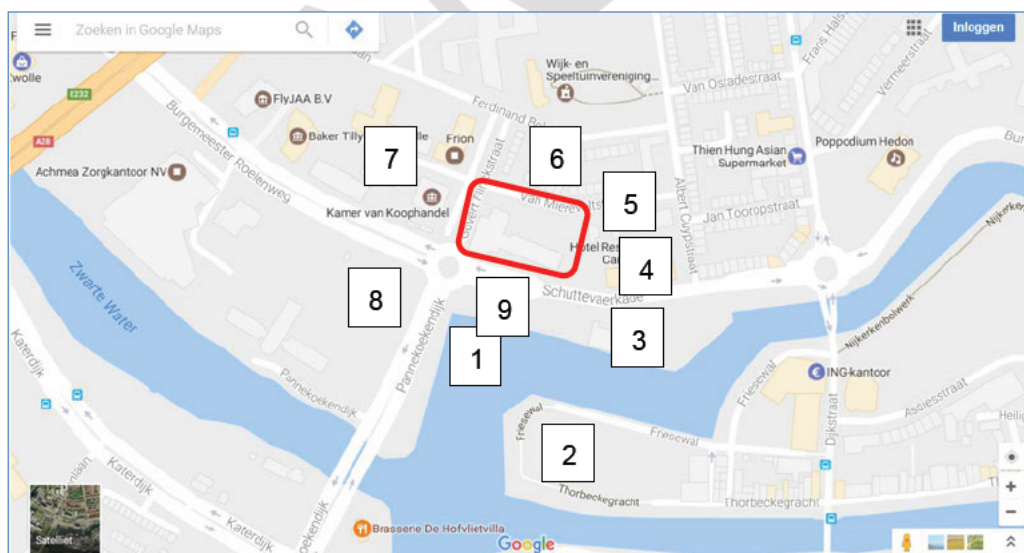
Datum

26 juni 2017



Omgeving Schuttevaerkade 80-88

Op de onderstaande kaart zijn met de cijfer 1 t/m 9 de omliggende functies aangeduid.



1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de 'mvp Oosterschelde'. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende -recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc);
2. Woningbouwontwikkeling: het 'Kraanbolwerk';

Datum

26 juni 2017

3. Een bestaand appartementencomplex aan de Schuttevaerkade direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);
6. Grondgebonden woningen (van Miereveltstraat), gebouwd in de na-oorlogse periode;
7. Kantoren en maatschappelijke voorzieningen;
8. Studentenhuisvesting en Taxus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. De Schuttevaerkade en Pannekoekendijk maken deel uit van de Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km/h. Via de rotonde Pannekoekendijk-Schuttevaerkade-Roelenweg-Govert Flinckstraat en de Burgemeester Roelenweg is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via Pannekoekendijk en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de Schuttevaerkade. De Govert Flinckstraat en de van Miereveltstraat zijn erftoegangswegen. In het plangebied zijn meerdere groenstructuren aanwezig. Onder andere aan de van Miereveltstraat, de Govert Flinckstraat en de Schuttevaerkade.

Toets bestemmingsplan

De locatie Schuttevaerkade 80-88 is gelegen in het bestemmingsplan Diezerpoort en heeft de enkelbestemming "Gemengd-1", de dubbelbestemming 'waarde/archeologisch' en de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering'. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van: bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen; maatschappelijke voorzieningen; sport;

De weg Schuttevaerkade en de parkeervoorziening aan de kade zijn ook gelegen in het bestemmingsplan Diezerpoort en kennen de enkelbestemming verkeer, de dubbelbestemming 'waarde/archeologisch' en de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering'.

Datum 26 juni 2017



Bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade 80-88 (rood omkaderd)

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan, omdat wonen niet past binnen de geldende bestemming.

Een partiële herziening (bevoegdheid gemeenteraad) van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Er is een afweging nodig om te bepalen binnen welke uitgangspunten de gemeente kan meewerken aan die bestemmingswijziging. De voorliggende startnotitie en de nog op te stellen stedenbouwkundig ontwikkelplan geven daar invulling aan.

Datum

26 juni 2017

2. Beoogd resultaat

2.1 Ambities

Algemeen

De initiatiefnemers maken onder begeleiding van de gemeente een verkennend stedenbouwkundig ontwikkelingsplan. De strategische meerwaarde hiervan is om de geldende bestemming te wijzigen en de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, mits planologisch en stedenbouwkundig gezien van goede ruimtelijke kwaliteit.

Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte aan kantoren. Die mogelijkheid zal in het nieuwe bestemmingsplan sterk worden ingeperkt. Dit past in het kantorenbeleid van de gemeente om de kantorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder.

De stedenbouwkundige verkenning richt zich op meervoudige waardencreatie met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie.

De ambities van het Structuurplan Zwolle 2020, het Ontwikkelingsprogramma  2020 (inclusief beeldkwaliteitsplan), de kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water, het 'Buurt-voor-buurt onderzoek' uit 2016 en de Woonvisie zijn hierin leidend.

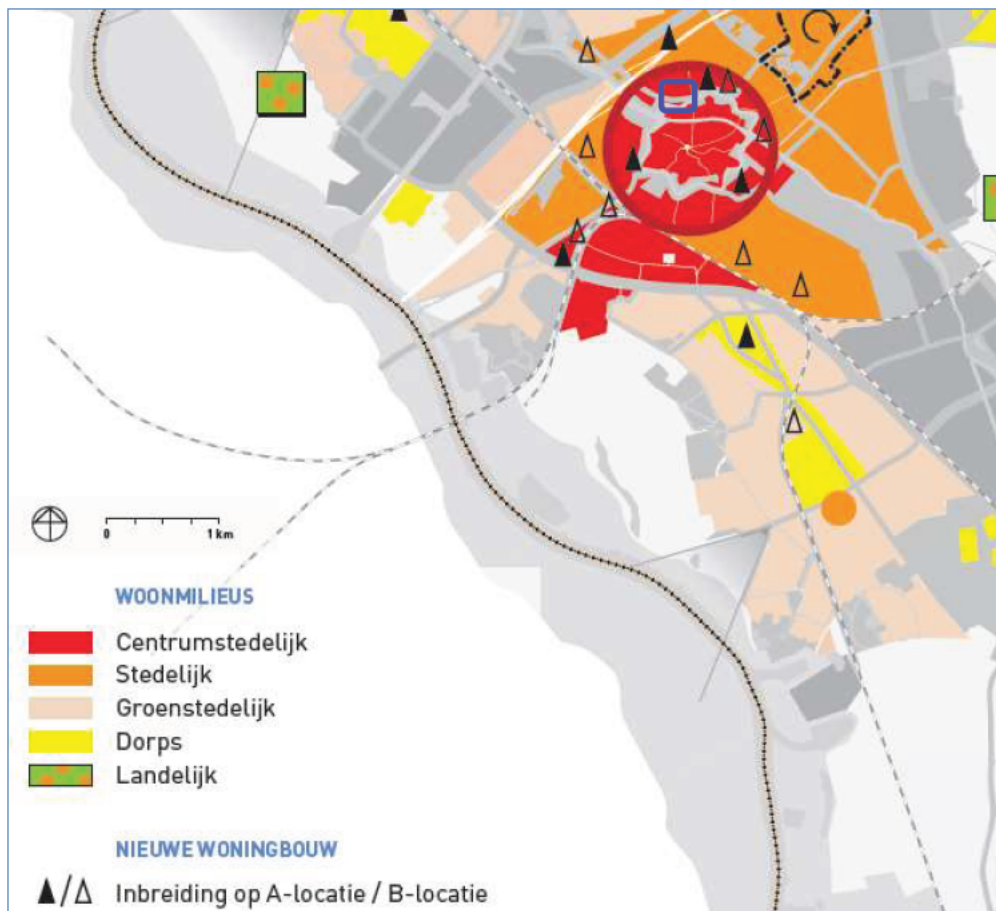
Structuurplan Zwolle

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft een integrale visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer met een doorkijk naar 2030. Het structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave.

Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin de ontwikkellocatie in is gelegen. Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid van 50-80 woningen per hectare. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen). Het is van belang in het stedenbouwkundig ontwikkelplan aan te sluiten bij de in het structuurplan geformuleerde ambities.

Datum

26 juni 2017



Plangebied (paars omkaderd) ten opzicht van structuurplankaart Zwolle 2020

De [redacted] als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de [redacted] en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit kan in de plint van nieuwe of bestaande woon- en kantoorgebouwen

Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetisch/cultureel) van hoog niveau.

Ontwikkelingsprogramma [redacted] 2020

Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedenbouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied Schuttevaerkade. In het programma worden een aantal deelgebieden onderscheiden. De volgende zijn van belang voor de locatie Schuttevaerkade:

Datum

26 juni 2017

- de *Groene Singelring*. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoners en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- de *Schil* met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

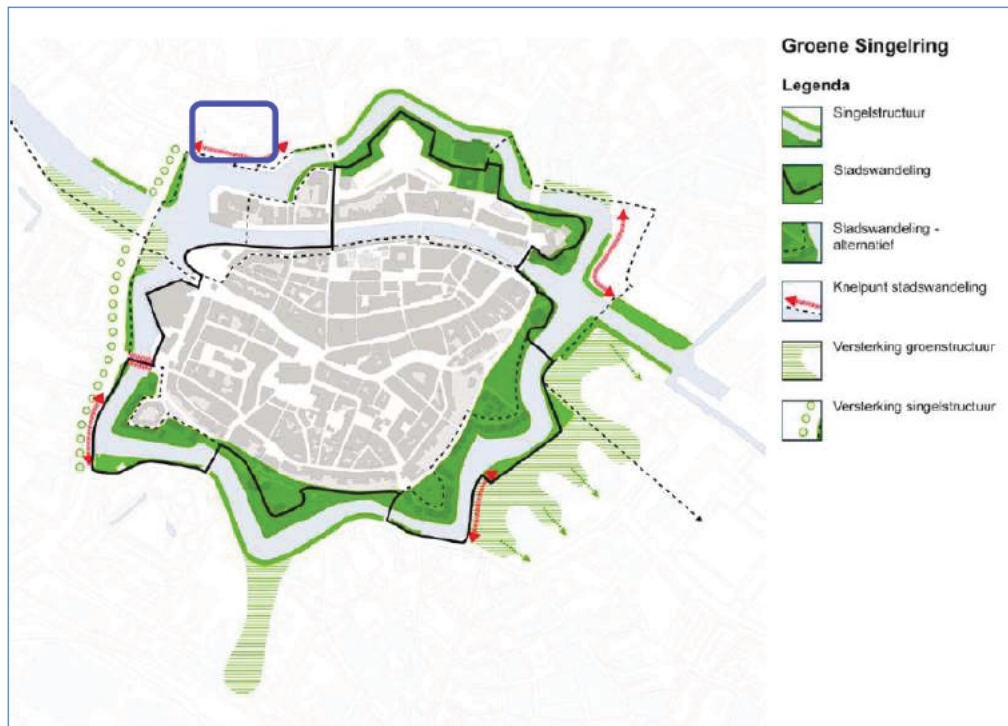
Groene Singelring

De markante ring is niet alleen het visitekaartje van Zwolle, maar ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken. De druk van infrastructuur is op meerdere punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeldveerstorend. Dit is het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om bij een NRI als dit de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te verbeteren en cultuurhistorische elementen niet aan te tasten, maar juist versterken.

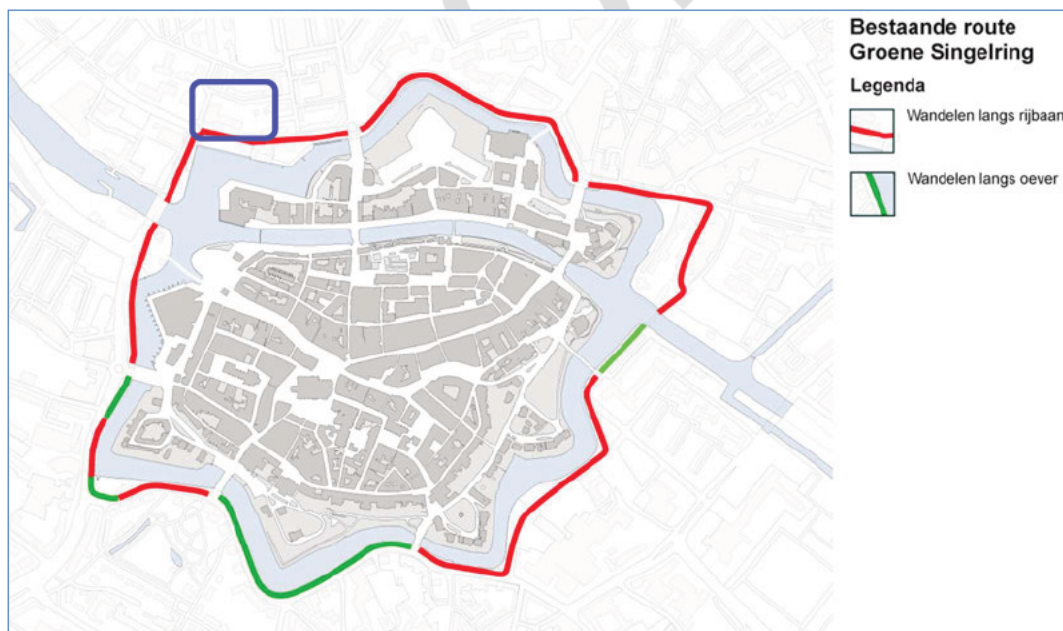
De onderstaande kaart laat de ambities zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie Schuttevaerkade en omgeving. Een aantal punten zijn belang:

- betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- introductie van 19^e-eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de Schuttevaerkade vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.

Datum 26 juni 2017



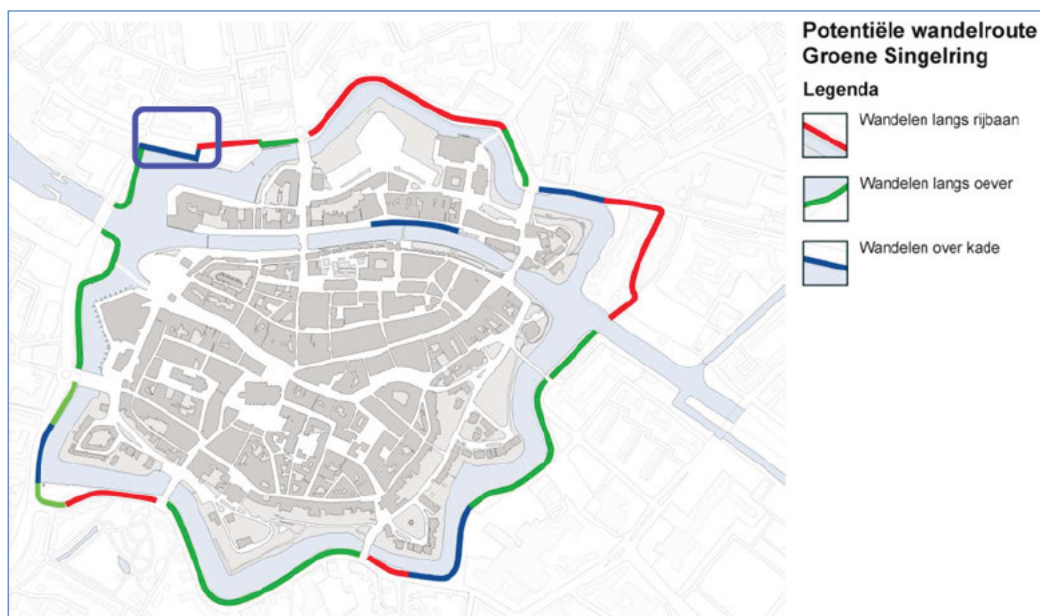
Ambitie Groene Singering (locatie Schuttevaerkade paars omkaderd)



Bestaande route stadswandeling langs de singelring (plangebied rood omkaderd)

Datum

26 juni 2017



Potentiële stadswandeling langs de singelring (plangebied paars omkaderd)

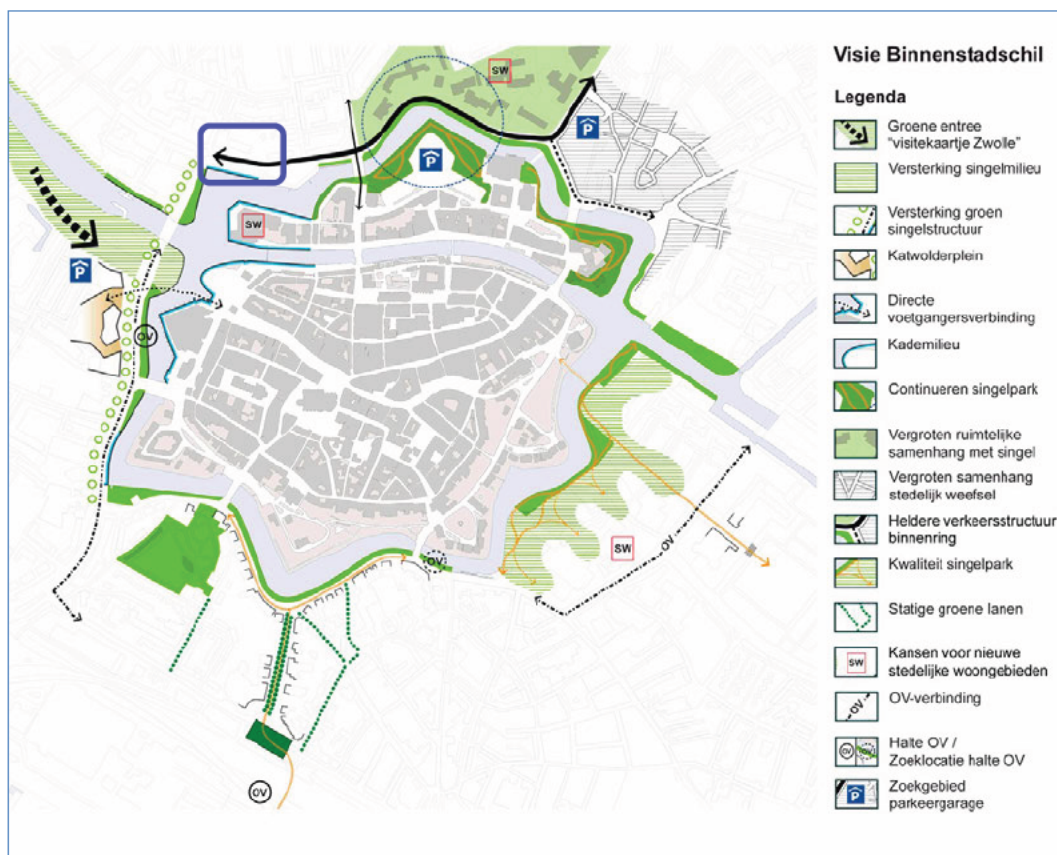
In de schil rondom de binnenstad zijn er stedenbouwkundig gezien vier soorten milieus te onderscheiden met ieder een eigen identiteit. De gemeente speelt daar op in bij de locatieontwikkeling met toekomstige centrumfuncties voor wonen en werken, bij de verkeersstructuur en inrichting van de openbare ruimte. Eén van de te onderscheiden milieus is de Pannekoekendijk en omgeving. Het plangebied Schuttevaerkade maakt daar onderdeel van uit.

Het is belangrijk om de continuïteit van de singelstructuur te behouden. Het Hofvlietpark vormt daarbij een ruimtelijke schakel tussen de entree vanaf de A28 en de binnenstad. Daarnaast wil de gemeente samenhang creëren in de geterrasseerde kademilieus Schuttevaerkade, Katwolderplein, Rodetorenplein, Thorbeckegracht en de groene singeloever (zie figuur 8).

Naast het creëren van meer samenhang in de kademilieus zijn er in de binnenstadsschil, deel Pannekoekendijk en omgeving, in het ontwikkelprogramma binnenstad uit 2011 ook mogelijkheden genoemd om centrumfuncties toe te voegen. Mogelijkheden zijn een winkel- en uitgaanscentrum met onder meer een supermarkt met 1000 m², overige detailhandel tot 6500 m² en horeca en leisure tot 2000 m². In de periode 2011- 2017 is (voor een deel) invulling gegeven aan die marktruimte. Onder andere door de realisatie van een supermarkt. Het is een kans om het leisure-aanbod in Zwolle op peil brengen door buiten de binnenstad meer geschikte locaties op de markt te brengen. Zie hiervoor ook de 'kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water'. Dit onderwerp staat toegelicht verderop in deze startnotitie op pagina 15.

Datum

26 juni 2017



Visie binnenstadschil (plangebied paars omkaderd)

Beeldkwaliteitsplan [redacted] Schil

Het Ontwikkelprogramma [redacted] Zwolle 2020 besteedt aandacht aan de gebruiks- en beeldkwaliteit van openbare ruimte en gebouwen. Dit is vertaald in een beeldkwaliteitsplan. Onderstaande afbeeldingen zijn fragmenten uit dat beeldkwaliteitsplan en relevant voor verschillende deelgebieden op en rond de ontwikkelingslocatie.

Datum

26 juni 2017

De kades

Bebouwing aan de kades heeft van oudsher een sterke relatie met het water. Hier werden goederen uitgeladen en overgeslagen. De eenheid van de kade staat voorop en een te sterke zonering van de ruimte is niet gewenst. Robuuste materialen als Zweedse granietkeien, kloeke natuursteenplaten en afdeksloven, geven karakter en een stoere sfeer aan deze voormalige handelskades. Wees terughoudend met het aanplanten van bomen. Zorg er voor dat de afstand tussen bomen voldoende groot is om het aaneenrijgen van boomkronen te voorkomen. Een verlaagd deel van de kade langs het water kan helpen het water meer bij de beleving van de stad te betrekken. Bereikbaarheid van het water heeft de voorkeur. Het hemelwater kan afstromen naar de gracht. Verlichtingsarmaturen kunnen aan de gevel of als masten.

Klik op de afbeelding voor een vergroting



Relevant voor de Waterzijde

De ontsluitingsweg

De binnenring volgt grotendeels de gracht. De opbouw van de weg sluit aan bij deze belangrijke groenblauwe structuurtlijn. De binnenring wordt daarom rijkelijk voorzien van bomen, in rijen of in groepen. Met de stadswandeling uit het ontwikkelingsprogramma binnenstad 2020 krijgt de voetganger een steeds prominentere plek. De balans tussen doorstromen en verblijven wordt daarmee evenwichtiger. Aan de binnenring wordt in toenemende mate gewoond, gewerkt en uitgegaan. De verlichting is meer utilitair, aan masten en qua type afgestemd op het autoverkeer.

Klik op de afbeelding voor een vergroting



Relevant voor de ontsluitingsweg Schuttervaerkade

Datum

26 juni 2017

De gewone straat

In de gewone straat rijden ook auto's. Een verdiepte rijbaan markeert helder de overgang tussen rijloper en voetgangersruimte. Dit is verkeersveilig. Trottoirbanden hebben de voorkeur. Blijft er te weinig ruimte over voor de voetganger of rijden er weinig auto's dan kan alles op één niveau bestraat worden. Verschillen in kleur, materiaal en afmetingen van de straatstenen tussen rijloper en trottoir kunnen de leesbaarheid van het profiel verbeteren en het geheel meer karakter en sfeer geven.

Verlichtingsarmaturen kunnen aan draden, aan de gevel of als masten. Dit afhankelijk van de beschikbare ruimte.



Relevant voor de van Miereveltstraat en Govert Flinckstraat

Woonvisie

De ontwikkeling van de woningen op deze plek voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag naar 6.000 woningen in de periode 2016-2026 en daarna 4000 woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Normaliter stuurt de gemeente op circa 30-40-30% (goedkoop-middelduur-duur).

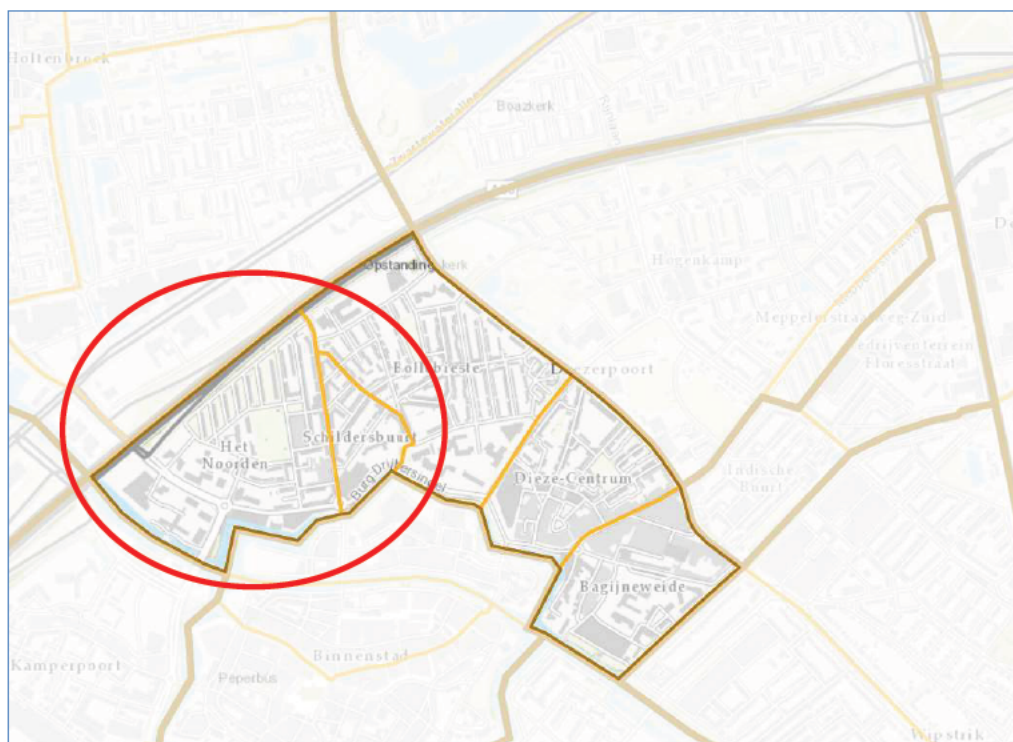
Buurt-voor-Buurtonderzoek

Het plangebied waar deze startnotitie over gaat, ligt in de buurt 'Het Noorden' (wijk Dieze-west). Het twee-jaarlijkse *Buurt-voor-Buurtonderzoek*, voor het laatst gehouden in januari-februari 2016, laat het volgende beeld zien.

De buurt 'Het Noorden' heeft 1.489 bewoners verdeeld over 1.016 huishoudens op 1 januari 2016. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel (sociale) huur. Een derde deel is koop, waarvan een groot deel gebouwd is voor 1960. Het huursegment bestaat voor een groot deel uit etagebouw.

Datum

26 juni 2017



De Buurt het noorden als onderdeel van de wijk Diezenpoort

De buurt is te typeren als een starterswijk waardoor, er veel minder jongeren en ouderen wonen dan in Zwolle gemiddeld. De nabijheid van de binnenstad is een reden voor veel mensen om er te (gaan) wonen. Als gevolg van de woningvoorraad zijn in 'Het Noorden' meer huishoudens met een laag inkomen. De werkloosheid is vrijwel gelijk aan dat in Zwolle.

De leefbaarheid van de buurt is stabiel te noemen. De overlast en criminaliteit zijn afgenomen en een zeer groot deel van de bewoners vindt de buurt prettig om in te wonen. De aanwezigheid van voorzieningen van Tactus en het Leger des Heils heeft er toe geleid dat de perceptie van sociale overlast wel is toegenomen. Dit speelt zich voor een deel af op het parkeerterrein aan de zijde Miereveltstraat. Een beheercommissie, bestaande uit verschillende instanties waaronder de politie, de zorgorganisaties, buurtbewoners en gemeente, gaat met meldingen en signalen aan de slag. Verder is de tevredenheid over groenvoorziening afgenomen.

Uitgangspunten voor herontwikkeling: de planontwikkeling aan de Schuttevaerkade biedt mogelijk kansen voor de buurt 'Het Noorden'. Bijvoorbeeld als het gaat om de groen- en parkeervoorzieningen. Dit is een onderwerp om in het verkennend stedenbouwkundig ontwikkelplan mee te nemen.

Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water

Het water is een potentiële kwaliteit voor de stad die beter benut kan worden.

Woonkwaliteit, toerisme, sportbeleving en buitenrecreatie kunnen WELVAREN bij een  gebruik van het aanwezige water. In de 'Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water' worden de mogelijkheden verkend en kansen benoemd. Het doel van de gemeente Zwolle is meer levendigheid en beleving van het water. Toerisme en

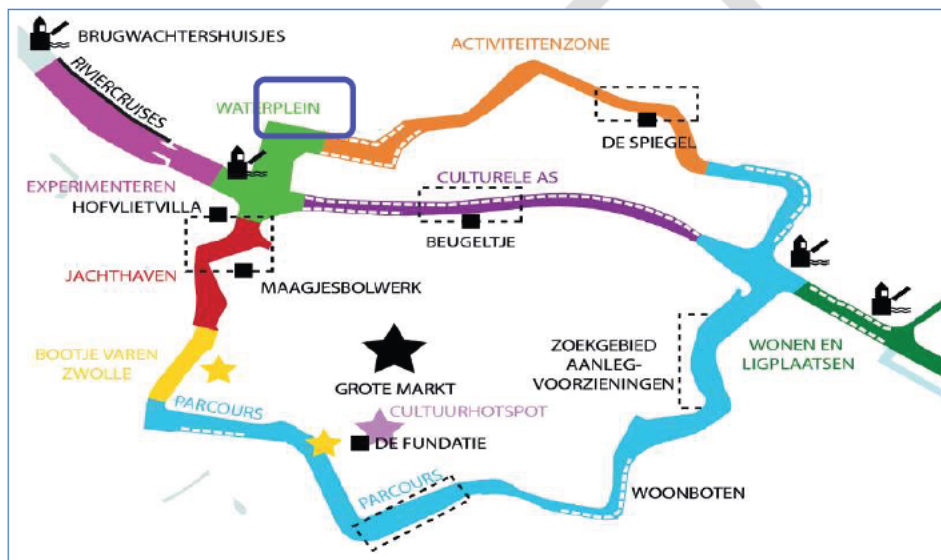
Datum

26 juni 2017

recreatie zijn daarvoor belangrijke dragers. De beleving van het water vanaf de oevers kan sterker, met ononderbroken wandelroutes, aantrekkelijke openbare ruimte en kwalitatief watergebruik.

De Schuttevaerhaven staat expliciet genoemd in de kansenkaart. Dit is met name van belang voor de ontwikkeling van de 'Waterzijde'. In de Schuttevaerhaven komen diverse waterlopen samen in een waterplein omgeven door de Schuttevaerkade, de Hofvlietbrug en de Friesewal. Dit is de plek waar waterevenementen starten en eindigen. Dit is ook de plek waar bijzondere schepen de stad markeren, waar wat meer kan en mag op het water. Zwolle kent met de Schuttevaerhaven een echt 'Waterplein'.

Op de kansenkaart voor Toeristisch medegebruik komen op het Waterplein (zie onderstaande afbeelding) 'Parcours', 'Cultuur-as', 'Experimenteerzone' en 'Evenementenzone' samen. Hier is ruimte voor grote en bijzondere schepen met publieksfuncties aan boord. Afwijkend van de historische norm is beeldkwaliteit en onderscheidendheid belangrijk. Er is ruimte voor grotere evenementen. Oevergebruik sluit waar mogelijk aan.



Visie uit 'Kansenkaart voor toeristisch medegebruik van het Zwolse water'

Het is een onderzoekopgave of en hoe het wensbeeld uit de 'Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water' concreet vorm kan krijgen bij het parkeerterrein aan de Schuttevaerkade.

2.2 Uitgangspunten

Integrale oplossingen

Voor het op te stellen stedenbouwkundig ontwikkelingsplan door Slokker en de fictieve stedenbouwkundige studie door de gemeente worden de volgende uitgangspunten meegegeven. Het is van belang om de hieruit voortkomende onderzoeksvragen

Datum

26 juni 2017

integraal in dit plan te benaderen om mogelijk creatieve ruimtelijke oplossingen met elkaar te verbinden.

Goed woon- en leefklimaat

Bij herontwikkeling en daarvoor nodige bestemmingstransformatie van bestaande gebouwen streeft de gemeente naar het aanbieden van een aantrekkelijk, gezond en veilig woon- en leefklimaat. Dat raakt zowel de kwaliteit van interieur en exterieur van gebouwen, openbare en niet-openbare buitenruimten en de samenhang hiertussen. De schaa sprong van de massa's naar de bestaande gebouwde omgeving moet niet te abrupt zijn. Versterking van de stedenbouwkundige samenhang is hierbij nodig met een typologie die op een of andere wijze aansluit bij die van de omgeving.

Het plan moet laten zien hoe de locatie met het leegstaande kantoorgebouw verandert naar een nieuwe woonfunctie waar wel behoefte aan is, terwijl de toekomstbestendigheid, ruimtelijke samenhang en het aanzien van de locatie e.o. verbeterd. In verband hiermee worden de volgende te onderzoeken uitgangspunten meegegeven met het oog op:

- Goede ruimtelijke kwaliteit naar gebruiks- & belevingswaarde, alsmede toekomstwaarde:
- Voldoende maatschappelijke en economische haalbaarheid.

Gebruiks- & belevingswaarde

Gevarieerd woningprogramma

Passend in de huidige inzichten van de woningbehoefte wordt voor onderhavige locatie gestapelde bouw voorgestaan met middeldure en dure koopappartementen. Hoe dit aanbod er precies uit gaat zien, is onderdeel van de stedenbouwkundige verkenning. In relatie met de economische haalbaarheid zal hierbij door de ontwikkelaar een nadere doelgroepenanalyse moeten plaatsvinden. Het is relevant dat het initiatief aansluit op de marktvraag, waarbij met een marktanalyse de beoogde doelgroepen worden onderbouwd met het woonproducte, wat daar daarbij hoort – met name dat sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort.

Bij de start van de verkenning zal de gemeente nadere gegevens verstrekken over de nieuwe woonvisie en hoe gekomen kan worden tot de gevraagde onderbouwing.

Cultuurhistorie & archeologie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was dit plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17^{de} eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje.

De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de Schuttevaerkade breder en in de hoek meer afgerond. Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de Schuttevaerkade ligt. De houtzaagmolen.

Datum

26 juni 2017



Kadastrale minuut van 1832: locatie ligt ter plaatse van molen de Zwaan

De Zwaan was op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de Schuttevaerkade en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.

De Schuttevaerkade is na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de binnenstad heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haven terrein verdween. Omstreeks 1975 is deze bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw.

De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17^{de} eeuw. Bij een eventuele herinrichting van het gebied is er een historische aanleiding om de smalle strook tussen de Pannenkoekendijk bij de rotonde en de kade iets ruimer te maken door de scherpe hoek wat ronder te maken. Op de locatie zijn verder geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Datum

26 juni 2017

Bij de verkennig moet bezien worden of in het kader van de bestemmingstransformatie een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek nodig is en eventueel een opgraving. Het gemeentelijk Team Archeologie kan archeologische onderzoeken verrichten voor rekening van de verstoorder/eigenaar.

Zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing Schuttevaerkade 80-88

Het door Slokker ingediende plan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Ook heeft het een net zo stenige buitenruimten als in de bestaande situatie.

Een dergelijk plan vergt een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing op deze prominente plek in Zwolle. Dit met versterking van de ruimtelijke samenhang en identiteit van deze plek als schakel in een meer herkenbare Singelring. In het stedenbouwkundig ontwikkelplan voor de Schuttevaerkade 80-88 moeten in verband hiermee de volgende meekoppelkansen worden onderzocht:

- aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, Govert Flinckstraat/van Miereveltstraat;
- de rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimten met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten - geen toren "koud" op deze straat (windhinder);
- in de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud). Gedacht kan worden aan *Rugzakwoningen*, *Rugzakkantoren* en andere werkfuncties op/voor bergingen en parkeren;
- verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld;.
- een gemeenschappelijke daktuin (privaat) als ontmoetingsplek voor bewoners van het appartementencomplex is denkbaar met goed bereikbare bergingen en andere gemeenschappelijke voorzieningen.
- Hoe kan de huidige stenige buitenruimten (o.a. huidige parkeerterrein behorend bij kantoorgebouw) een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;
- voorzien moet worden in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).

Parkeren

De regeling Parkeernormen 2016 is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en ten minste 600 m² overige functies verandert de parkeerbehoefte. De parkeernorm voor (gestapelde) woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies.

Datum

26 juni 2017

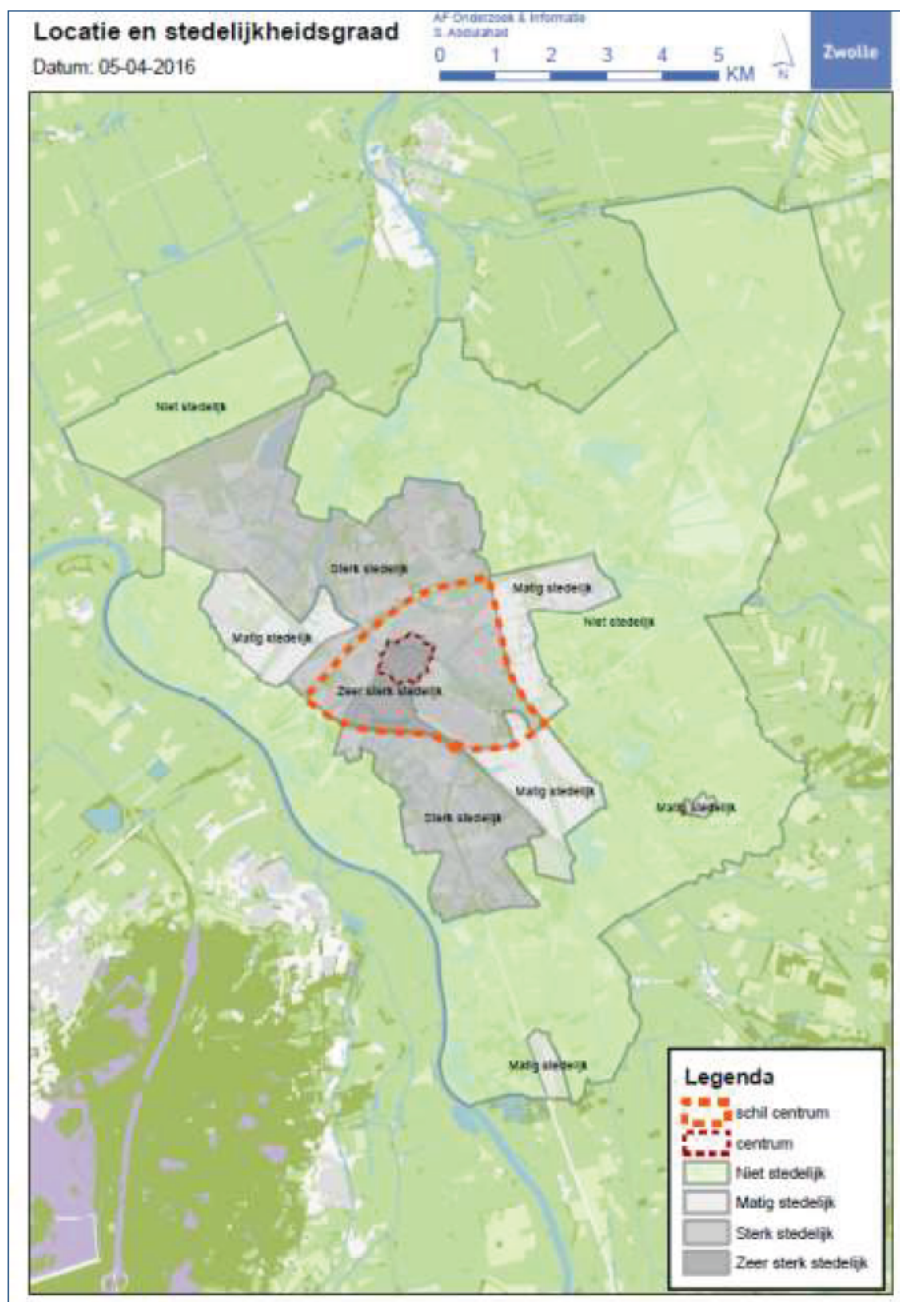
In de stedenbouwkundig verkenning moet worden aangetoond hoe aan de parkeeropgave is te voldoen. De locatie ligt volgens de bij regeling Parkeernormen behorende verstedelijkingskaart in de *Schil Centrum* - sterk stedelijk gebied. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor de volgende indeling:

	Koop	huur
Goedkoop	tot € 180.000,00	tot € 710,00
Middelduur	€ 180.000,00 - 270.000,00	€ 710,00 - 900,00
Duur	vanaf € 270.000,00	vanaf € 900,00

Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van CROW bepaald worden wat de parkeernorm is. De minimale en maximale parkeernormen zien er voor de planlocatie Schuttevaerkade 80-88 als volgt uit (inclusief bezoekers parkeren (0.3 voor alle prijssegmenten)):

- Goedkoop: minimaal 1.2, maximaal 2.0
- Middelduur: minimaal 1.4, maximaal 2.2
- Duur: minimaal 1.5, maximaal 2.3

Datum 26 juni 2017



Parkeeropgave en stedelijkheidsgraad

Door een half-verdiepte en overdekte parkeervoorziening te maken is een goed woon- en leefklimaat te maken bij een bepaalde verdeling van woningaantallen/grootte in relatie tot een hiermee luitende parkeerbalans denkbaar. De overdekkingen kunnen als daktuinen gemaakt worden.

Datum

26 juni 2017

De afmeting en inrichting van een parkeerplaatsen en rijwegen moeten minimaal voldoen aan de meest recente ASVV van het CROW¹, waarin de aanbevelingen staan voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en op een verkeersveilige wijze bereikbaar zijn.

De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een goede aansluiting van het parkeerterrein op de openbare weg. Ligging en vormgeving spelen daarbij een rol. Een rechtstreekse aansluiting op de Schuttevaerkade is niet gewenst. Randvoorwaarde is dat de parkeervoorziening via de Govert Flinckstraat wordt ontsloten en dat er voldoende afstand gehouden te worden ten opzichte van de rotonde om de doorstroming niet te belemmeren.

Op basis van de kencijfers van het CROW kan ook berekend worden wat (in theorie) de verkeersaantrekkende werking van de vroegere bestemming was en wat deze naar verwachting zal worden bij de nieuwe invulling. Op basis daarvan kan de initiatiefnemer onderzoeken of de omgeving meer verkeersdruk zal gaan ervaren. Bij een toename is het gewenst dat initiatiefnemer aangeeft of de omgeving die extra druk aan kan en aangeeft wat eraan gedaan wordt de negatieve effecten te beperken.

Andere voorzieningen

Naast het realiseren van voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen is het ook zeer wenselijk dat voldoende rekening gehouden wordt het parkeren en stallen van fietsen van bewoners, bezoekers en gebruikers. De ligging en bereikbaarheid van deze voorzieningen zijn ook relevant. Met de aanleg van voldoende goede en goed bruikbare fietsvoorzieningen kan fietsgebruik worden [REDACTED]

Ook zijn er bergingen en containers nodig. Met name afvalinzameling verdient nadere verkenning. Het gaat om dusdanig veel woningen/gestapeld, dat een ondergrondse afvalinzameling wellicht interessant wordt. Dit moet nader met de Rova worden verkend in relatie tot een beschikbare plek die vrij is van kabels en leidingen en goed bereikbaar voor de inzameldiensten en de woningen.

Nutsvoorziening

In het huidige kantoorpand Schuttevaerkade 80-88 is een nutsvoorziening voor elektriciteit. In de verkenning moet meegenomen worden wat de status is van deze voorziening en of behoud/verplaatsing al dan niet noodzakelijk is.

Ecologie

De planontwikkeling moet voldoen aan wetgeving op het gebied van ecologie. Daarnaast biedt de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichting van de

¹ Het CROW is een stichting die zich bezighoudt met kennisvergaring en kennisverspreiding voor mensen, organisaties, partijen en overheden die zich bezighouden met de openbare ruimte. Bijna alle verkeerskundige richtlijnen die in Nederland als standaard worden beschouwd, zijn ontwikkeld door zogenaamde werkgroepen van het CROW. Zij heeft dan ook vele publicaties uitgegeven die als leidend gelden bij het infrastructurele ontwerpen.

Datum

26 juni 2017

omgeving van gebouwen zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. tuinen). Ze kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene soorten.

Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Het is een begrip dat op verschillende werken en schaalniveaus van toepassing kan zijn: van stedenbouwkundig plan tot ontwerp van een gebouwen, wegen, viaducten en bruggen.

Voor de locatie Schuttevaerkade 80-88 liggen er bijvoorbeeld kansen voor de Gierzwaluw. Dat kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw nestmogelijkheden (kasten, neststenen of gierzwaluwdakpannen) voor de gierzwaluw mee te nemen.

Fictieve stedenbouwkundige studie omgeving locatie Schuttevaerkade 80-88
Simultaan met stedenbouwkundige verkenning van de Schuttevaerkade 80-88 wordt door de gemeente in de fictieve stedenbouwkundige voor de omgeving gemaakt. Dit omvat de huidige locaties van de tefeltennishal, de woonwagens, het hotel en de parkeerterreinen ter weerszijden van het appartementencomplex aan de Schuttevaerkade. Voor de parkeerterreinen worden twee scenario's uitgewerkt:

1. Herontwikkeling met nieuw vastgoed. Gedacht kan worden aan een urban villa aan de waterzijde met in de plint werkfuncties en een autoarme buitenruimte met bewandelbare kadestroken. Herontwikkeling kan alleen als de parkeerplaatsen worden gecompenseerd en er een plek wordt gevonden voor (vracht)auto's van de marktkooplui die hier op marktdagen parkeren.
2. Herinrichting met behoud van het parkeerterrein, waarbij valt te denken aan:
 - een centrale verblijfspek aan het water;
 - een wandelroute langs het water met de cultuurhistorische aanleiding om de smalle strook tussen de Pannenkoekendijk bij rotonde en kade iets ruimer te maken en de scherpe hoek wat ronder te maken;
 - een uitnodigende aanlegsteiger in/aan het water;

Behoudens de hotellocatie en de woonwagens zijn alle gronden in eigendom van de gemeente Zwolle. Aan de kade meren diverse boten aan.

Ook relevant is de ontwikkeling van het project 'Roelenweg Oost' om studentenwoningen en een zorgcluster te realiseren. In februari 2015 is de eerste fase met 3 studententorens met totaal 357 woningen en het zorgcluster voor opvang voor drugsverslaafden en dak- en thuislozen (Tactus) opgeleverd. Nu de markt aantrekt bestaat het voornemen om ook de 4^e en laatste studententoren te realiseren. Hierdoor ontstaat een parkeeropgave. In de huidige situatie is het parkeren gerealiseerd op de plek waar de 4^e toren moet komen. In het PFO van 5 december 2016 met wethouder

Datum

26 juni 2017

■ is afgesproken dat een deel van de parkeeropgave opgevangen kan worden aan de Schuttevaerkade. Concreet gaat het om 22 van de benodigde 50 parkeerplekken. 28 van de 50 parkeerplekken worden in het plangebied gerealiseerd. Een onderbouwing van de parkeeropgave voor de 4^e studententoren is nodig voor planologische procedures. Deze afspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het project 'Roelenweg Oost' legt een ruimteclaim op de Schuttevaerkade, die van invloed is op de toekomstige inrichting/ontwikkeling ervan.

Toekomstwaarde

Duurzame energie

Op het journaal, in de dagbladen, via de social media wordt er volop aandacht besteed aan de (noodzaak van) transitie op het gebied van energie. De ongewenste gevolgen van het broeikaseffect, mede veroorzaakt door de uitstoot van fossiele energie, wordt steeds duidelijker en zichtbaarder. Daarnaast raken fossiele energiebronnen op. Kortom er is grote urgentie op dit gebied.

Ook Zwolle onderkent de energietransitie als een belangrijke nieuwe opgave. De gemeenteraad van Zwolle heeft bij het vaststellen van de Agenda Duurzaamheid in 2015 bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dit gelet op de ambities en doelstellingen in EU-verband, in het SER Energie-akkoord, de klimaatconferentie van Parijs én meest recent tijdens de Nationale Klimaattop. Het is daarom van belang om in de verkenning te bezien hoe de beoogde herontwikkeling energieneutraal uit te kunnen voeren. Dat wil zeggen dat de aan het gebouw gebonden energiegebruik en het huishoudelijke energiegebruik duurzaam wordt opgewekt. Dit kan door:

- zonnepanelen op daken te leggen;
- warmtepompen of andere voorzieningen te installeren;
- te besparen op energiegebruik (individueel en/of collectief).

Ook dient te worden verkend in hoeverre deze herontwikkeling een katalysator kan zijn voor het omliggende gebied. Het toepassen van WKO heeft daarbij de voorkeur van de gemeente. Door het toepassen van deze vorm kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan grondwaterverontreinigingen in de omgeving. In het gebiedsbeheerplan geeft de gemeente ook aan in welke gevallen dit (financiële) voordelen kan opleveren voor de initiatiefnemer.

Klimaatadaptatie

De deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil koploper zijn in het praktisch maken van de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel.

De gemeente wil hieraan invulling geven door samen met partners in de stad, denkend vanuit de generieke opgaven (klimaatadaptatie), bij ruimtelijke ontwikkelingen te zoeken naar mogelijkheden om meerwaarde, robuustheid (of veerkracht) en een aantrekkelijk stadsklimaat te creëren. Het is van belang om in de verkenning te bezien in hoeverre

Datum

26 juni 2017

met deze locatieontwikkeling op inhoud, proces en financiën kan worden bijgedragen aan waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers-) extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en (openbare/niet openbare) buitenruimten robuust en comfortabel worden ingericht. In de praktijk betekent dit net iets verder kijken dan het huidige bouwbesluit, zoals met:

- Beperkte zon inval in de zomer, groene gevels en/of daken. Dit levert ook meer wooncomfort op, zoals slapen in minder warmere ruimten;
- Een groene inrichting, waterdoorlatende verharding en een (grotere) regenafvoer met een noodoverlaat (zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt).

Bijzondere aandacht verdienen de nutsvoorzieningen voor elektra, drinkwater en internet. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen kunnen blijven functioneren bij extremen inclusief overstromingen uit het regionaal systeem. Voor hittestress is het uitgangspunt dat de planontwikkeling geen toename hiervoor tot gevolg mag hebben.

Door klimaatadaptatie in de uitgangspunten mee te nemen zijn er in principe weinig tot geen meerkosten. Indien een investering in klimaatadaptatie aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de *plus* mogelijk te maken en de planontwikkeling zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.

Ook kan een klimaatadaptief project de bewustwording hieromtrent vergroten. Wat zou het interessant zijn, als de toekomstige bewoners van het nieuwe wooncomplex nu al weten hoe veilig en comfortabel hun woning in 2030 is bij een warmer klimaat en de toenemende hoosbuien kan trotseren? Een innovatief klimaatbestendig gebouw kan ook een niche- en extra verkoopargument zijn.

Waterveiligheid en waterhuishouding

Het tracé van de regionale waterkering is nu de Schuttevaerkade zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogte van 2.4 m + NAP tot 2.6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overall op 2.6 m + NAP te hebben. 'De waterzijde' (de grond van de gemeente) ligt dus buitendijks en het bestaande gebouw binnendijks.

Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse gebied moet bezien worden of 2.5 m + NAP noodzakelijk/gewenst is. Dit is afhankelijk van gevolgschade bij overstroming.

Het totale plangebied bevindt zich in de beschermingszone van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden kan stellen ten aanzien van de ontwikkeling.

Datum

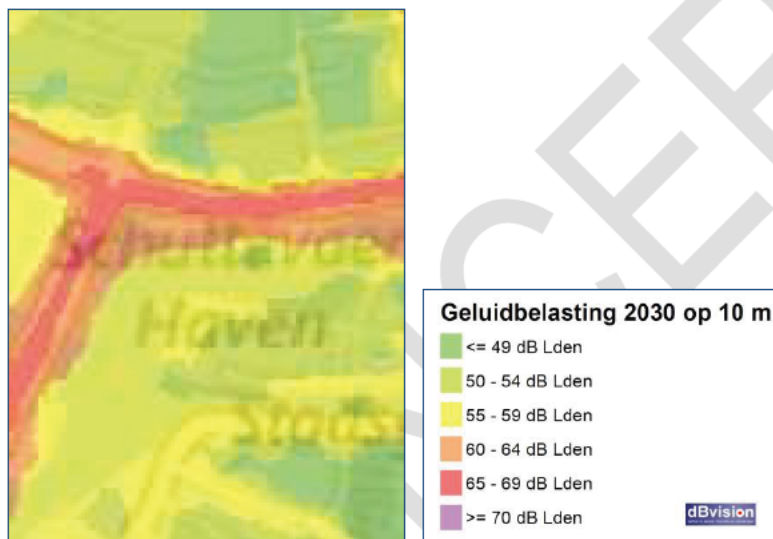
26 juni 2017

Ten aanzien van de waterhuishouding: regenwater en vuilwater worden gescheiden ingezameld en regenwater wordt in principe binnen het eigen perceel geïnfiltreerd (o.a. met waterpasserende verharding). Probeer hierbij rekening te houden met extreme neerslag: wat gebeurt er als er een extreme bui valt? Waar gaat het water heen en veroorzaakt dit geen schade?

De ambitie water zichtbaar/beleefbaar maken aan de waterzijde kan nog sterker. Oeverrecreatie waarover wordt gesproken past hier goed bij.

Geluid

De Schuttevaerkade 80-88 ligt in de aandachtzones van de Schuttevaerkade, de Pannekoekendijk, de Burgemeester Roelenweg en de A28. De locatie is geluidbelast, hetgeen ook blijkt uit de geluidskaart wegverkeer 2030.



De A28 is een buitenstedelijk weg en om die reden is de norm voor de maximale geluidwaarde (maximale ontheffingswaarde) lager dan de overige wegen. Ingevolge de A28 is de maximale geluidbelasting 53 dB en voor de overige wegen 63 dB.

Zwolle heeft gebiedsgericht milieubeleid. De locatie ligt volgens dit beleid in het gebiedstype *Centrumstedelijk* met een grenswaarde van 63 dB. De grenswaarde is de gemeentelijke basiskwaliteit voor het betreffende gebiedstype en de gemeente is bereid een hogere grenswaarde toe te kennen. Dit mits wordt voldaan aan de wettelijke binnenwaarde bij nieuwbouw van 33 dB (gecumuleerd) en iedere woning een geluidluwe gevel heeft met een geluidbelasting lager dan 48 dB.

Indien er buitenruimten, balkons, aan de Schuttevaerkade worden gesitueerd dan verdient het aanbeveling deze balkons te [REDACTED] qua geluidbelasting. Dit kan door middel van het aanbrengen van een borstwering en het toepassen van geluid absorberende gevelbekleding. Ook een glazen schuifpui kan tot de mogelijkheden

Datum

26 juni 2017

behoren. Hiermee kan per appartement een kwaliteitsverbetering van de buitenruimte worden bewerkstelligd.

Spoorweglawaai en industrielawaai spelen op deze locatie geen bepalende rol.

Luchtkwaliteit

De visie en het uiteindelijke plan dienen te voldoen aan de eisen voor luchtkwaliteit. De locatie moet voldoen aan Europese grenswaarden die zijn vastgesteld voor de aanwezigheid van stoffen in de lucht.

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. De GGD adviseert geen scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg en bejaardentehuizen te situeren langs deze wegen. De grens die gehanteerd wordt voor binnenstedelijke wegen is 10.000 mvt/etmaal en een afstand van 50 meter waarbinnen deze functies worden afgeraden.

De verkeersintensiteit op de Schuttevaerkade bedraagt 12.000 mvt/etmaal. Daarom worden de genoemde gevoelige functies niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt indien de luchtinname van de verblijfsruimten voor de gevoelige doelgroepen op meer dan 50 meter vanaf de weg worden gesitueerd.

Externe veiligheid

Er bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied. De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario "toxische wolk" afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden is een afsluitbare ventilatie een eis. Vanuit goede ruimtelijke ordening levert externe veiligheid geen aanvullende eisen of wensen op.

Bedrijven en milieuzonering

Er dient een aanvaardbare afstand bewaard te worden tussen woningen en bedrijven en ander functies die hinder kunnen veroorzaken. De VNG brochure "bedrijven en milieuzonering" vormt daarbij de richtlijn. Afwijken van de richtlijn dient gemotiveerd te worden.

Speciale aandacht verdienen evenementen in de openbare ruimte. Deze kunnen plaatsvinden op de pleinen in de binnenstad maar ook op de kaden (bijvoorbeeld het pop-up stadsstrand). Bij grootschalige evenementen dient de geluidisolatie zodanig te zijn ontworpen dat kan worden voldaan aan de binnenwaarde uit de zogenaamde 'Nota Limburg'.

Bodem

Volgens de bodemkwaliteitskaart is het plangebied gesaneerd. Het is mogelijk dat er resten zijn achtergebleven. In de verkenning zal dit nader uitgezocht moeten worden.

De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Zoals bij de paragraaf duurzame energie genoemd is er een sterke voorkeur voor het toepassen

Datum

26 juni 2017

van WKO. Daarmee levert het WKO-systeem een positieve bijdrage aan het oplossen van grondwaterverontreinigingen in de omgeving.

Het gebiedsbeheerplan van de gemeente geeft ook aan wat de voordelen voor de initiatiefnemer kunnen zijn. Indien er nog sprake mocht zijn van een saneringssituatie dan kan de eigenaar gevrijwaard worden bij het toepassen van WKO. Ook een bijdrage van de gemeente aan de WKO installatie kan tot de mogelijkheden behoren. In overleg met de gemeente kan dit nader worden verkend.

Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast de maatschappelijk uitvoerbaarheid (en daarvoor nodige communicatie met de buurt 'Het Noorden') verdient de economische uitvoerbaarheid aandacht. Er zal door Slokker en de gemeente bij de planontwikkeling van de Schuttevaerkade 80-88 en omgeving "getekend en gerekend" worden om inzicht te krijgen in de kosten en baten. Er is een onderbouwing nodig van de woningbouwbehoefte gelet op de *Ladder van duurzame verstedelijking*. De provincie heeft onlangs een wijziging van de omgevingsverordening aangekondigd, waarin is geregeld dat Zwolle bij de realisatie van meer dan 50 woningen in verband met deze onderbouwing van de *Ladder* contact moet hebben met omliggende gemeenten. Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat verwachten wij geen problemen voor de onderbouwing van de *Ladder*.

Ook zal kostenverhaal plaats moeten vinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal te zijner tijd een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

Datum

26 juni 2017

3. Moeten, willen, kunnen, mogen & risicomanagement

Moeten

Het gemaakte architectonisch schetsontwerp voor het NRI van Slokker Vastgoed biedt kansen, maar is in de huidige voorgestelde opzet te massaal en volumineus. Het is nodig te verkennen hoe voor deze inbreidingslocatie een hoogwaardig, toekomstbestendig *Centrumstedelijk Woonmilieu* te ontwerpen is met een nader te bepalen meerwaarde voor de stad. Het schetsontwerp van Slokker verdient de nodige verfijning in een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan, waarin een goede integrale ruimtelijke kwaliteit centraal staat. De hierbij benodigde bestemmingstransformatie is aanvaardbaar, mits de bestemming voor kantoren sterk wordt gereduceerd en het ontwikkelingsplan zal passen binnen diverse gemeentelijke beleidskaders, zoals:

- Structuurplan Zwolle 2020;
- Ontwikkelingsplan [REDACTED] 2020;
- Beeldkwaliteitsplan [REDACTED] Schil;
- Actuele Zwolse Woonvisie;
- het buurt-voor-buurtonderzoek;
- Kansenskaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water;
- nieuwe opgaven voor energietransitie en klimaatadaptatie.

Hieraan zijn de geformuleerde uitgangspunten ontleend. Op basis hiervan moet het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) een antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke bijdrage wordt geleverd aan het ontwikkelen van een gemengd *Centrumstedelijk Gebied*? Dat wil zeggen gevarieerde gestapelde bouw met een hoge dichtheid van 50/80 won/ha en bijmenging van voorzieningen/werkfuncties;
2. Sluit het woningbouwprogramma aan op de marktvraag en is voldoende onderbouwd of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort? Dit afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk;
3. Is er voor het vervolg nader archeologisch onderzoek nodig?
4. Past het plan in de kaders van een de fictieve stedenbouwkundige studie en is er sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing met een groene uitstraling van de buitenruimten?
5. Is er een sluitende parkeerbalans en een aanvaardbare verkeersaantrekkende werking?
6. Welke bijdrage is te leveren aan energietransitie en klimaatadaptatie? Is hierbij de waterveiligheid en een goede waterhuishouding te borgen?
7. Hoe verhoudt het plan zich tot regelgeving op het gebied van milieu, zoals geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie en bodem?

De initiatiefnemer moet in een planologisch-ruimtelijke onderbouwing aangeven hoe in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan om wordt gegaan met deze onderzoeksvragen en wat dit betekent voor de te beogen ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid van de plannen.

Datum

26 juni 2017

Het SOP wordt simultaan gevormd met de fictieve stedenbouwkunde studie, die door de gemeente wordt opgesteld om de kansen te onderzoeken voor herontwikkeling of herinrichting van de omliggende locaties, zoals het parkeerterrein aan de Schuttevaerkade. In de studie wordt aangegeven op welke wijze de route van de 19^e-eeuwse stadswandelingen op een aantrekkelijke wijze vorm te geven is. De studie houdt ook rekening met de afspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het project 'Roelenweg oost' om aan de schuttevaerkade 22 parkeerplaatsen beschikbaar te stellen voor bezoekers van het studentenhuysvestingscomplex.

Willen

De uitgangspunten voor deze onderzoeksvragen betreffen regulier-wettelijke eisen en bovenwettelijk andere Zwolse wensen om een goed woon- en leefklimaat aan te kunnen bieden.

Aan de hand van het stedenbouwkundige ontwikkelplan Schuttevaerkade 80-88 wordt afgewogen welke uitgangspunten al dan niet als randvoorwaardelijke eis gelden om mee te willen werken aan bestemmings-transformatie. Op basis van dit SOP wordt een voorstel voor de ontwikkelingsopgave met anterieur overeenkomst voor collegebehandeling gereed gemaakt. Hierbij worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor dit nieuwe project vastgesteld.

Kunnen

De haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling van Schuttevaerkade 80-88 hangt af van de investeringskracht van initiatiefnemer, die in relatie tot het in te schatten verdienvermogen alle ontwikkelingskosten op zich neemt.

Ditzelfde geldt ook voor de andere locaties in eigendom van de gemeente en andere eigenaren. Deze locaties worden in de stedenbouwkundige studie uitgeschetst met een quick scan van mogelijke kosten en baten, waarbij fictief gestreefd wordt naar een ten minste budgetair neutraal resultaat. Bij de studie wordt daarom simultaan gecalculeerd. De kosten voor vervangende parkeerruimte zullen zwaar drukken, omdat compensatie voornamelijk in gebouwde parkeervoorzieningen te voorzien is.

Gezien complexiteit en aard van de beoogde ruimtelijke opgave is gemeentelijke begeleiding & actie nodig in de volgende twee stappen:

- I. Op basis van de aangegeven uitgangspunten is de volgende stap de vorming van het opstellen van een *stedenbouwkundig ontwikkelplan Schuttevaerkade 80-88*, waarin de benodigde ruimtelijke ingrepen geschetst worden met een onderbouwing van de beoogde ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid ervan. Er is € [] nodig om opdrachten voor begeleiding van het ontwikkelingsplan te geven, alsmede voor een kaderstellende *fictieve stedenbouwkundige studie* door het Atelier ECR en Vastgoed. Op basis van het plan en de nader te bepalen ruimtelijke randvoorwaarden, wordt een anterieure overeenkomst opgesteld voor het vervolg. Met de beslisnota en een bestuurlijk 'go' hierop wordt meegewerkt aan de beoogde herontwikkeling en bestemmingstransformatie naar wonen. De in het huidige bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om kantoren te realiseren wordt in

Datum

26 juni 2017

het nieuwe nieuwe bestemmingsplan sterk gereduceerd.

Op basis van de stedenbouwkundige studie worden al dan niet nieuwe projecten voorbereid. Dit mogelijk met een uitvraag als er zicht blijkt op ontwikkelbare locaties, die in eigendom van de gemeente zijn.

- II. Bij een positief besluit van het college zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk voor het maken en bekostigen van een *bestemmingsplan* als tactisch ruimtelijk kader voor de locatieontwikkeling en de daarvoor op te stellen *uitvoeringsplannen* zoals bestekken, aanbestedingen, (ver-)gunningen voor bouwrijp maken, bouw en inrichting. Voor rekening van de initiatiefnemer is de gemeente verantwoordelijk voor begeleiding van de verdere planvorming, zoals bestemmingsplan, aanleg openbare ruimten, ondergrondse infra, alsmede afkoop eventuele beheer- en onderhoudskosten.

Mogen

Het is in zijn algemeenheid van belang dat het college aan de hand van het ontwikkelingsplan de raad vraagt mee te willen werken aan een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Schuttevaerkade 80-88.

Risicomanagement

De uitgangspunten uit deze notitie worden vervat in een te ondertekenen intentieovereenkomst. Op basis hiervan (en nadien te vormen ontwikkelplan en anterieure overeenkomst) zijn alle voor het vervolg op te stellen plannen, maatregelen en planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Het risico bestaat, dat de initiatiefnemers de verplichtingen uit de intentieovereenkomst niet zouden kunnen nakomen. In dat geval zal herontwikkeling en bestemmings-eliminatie van kantoren mogelijk op een later tijdstip plaatsvinden binnen de gestelde kaders.

Datum

26 juni 2017

4. Besluitvorming & organisatie vervolg

PFO-besluit

De voorliggende startnotitie is in een PFO van wethouder [REDACTED] op 12 juni als concept besproken. Het finale intakegesprek met de initiatiefnemer hierover vindt op 15 juni 2017 plaats. Op 4 juli is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst ter vaststelling geagendeerd om op basis hiervan de komende initiatieffase:

1. Een verkennend stedenbouwkundig ontwikkelingsplan Schuttevaerkade 80-88 (door de initiatiefnemer) te begeleiden voor herontwikkeling van desbetreffende locatie naar wonen;
2. een op te stellen fictieve stedenbouwkundige studie van de nabije omgeving (o.a. parkeerterreinen Schuttevaerkade) opstellen door de gemeente.
3. Op basis van punt 1 en 2 mogelijk een herontwikkelingsopgave voor de Schuttevaerkade 80-88 met anterieure overeenkomst voor te bereiden;
4. Ter begeleiding van de verkenning een krediet ad € [REDACTED] uit het budget Ruimtelijke Plannen (Visies & NRI 0-1 fase) 2016 en 2017 ter beschikking te stellen.

Bestuurlijk opdrachtgever

[REDACTED] (Wijk-)wethouder ruimtelijke ordening

in afstemming met:

[REDACTED] Wethouder wonen
[REDACTED] Wethouder vastgoed/economie/kantorentransformatie.

Kernteam

[REDACTED] Beleidsadviseur Planologie (coördinatie)
[REDACTED] Beleidsadviseur Wonen OWA (woonprogramma)
[REDACTED] Stedenbouwkundig ontwerper ECR (Stedenbouw)

Met ondersteuning van en/of in afstemming met:

[REDACTED] Milieu en duurzame energie
[REDACTED] Wijkmanager
[REDACTED] Stedelijk groen
[REDACTED] Overeenkomsten
[REDACTED] Klimaatadaptatie
[REDACTED] Planeconomie (incl. calculatie)
[REDACTED] Duurzaamheid
[REDACTED] Leisure
[REDACTED] Cultuurhistorie
[REDACTED] Ecologie
[REDACTED] Verkeer en parkeren
[REDACTED] Juridische planologie

* raming maximaal benodigd budget Ruimtelijke Plannen € [REDACTED]

Datum

26 juni 2017

Communicatie & planning

Op basis van de startnotitie en getekende intentieovereenkomst start het opstellen van een ontwikkelingsplan. Dergelijke herontwikkelingen en/of transformaties vragen om een open en transparant informatieproces richting diverse partijen, waaronder bewoners uit de omgeving en omgevingsgebruikers.

Na een positief besluit over het ontwikkelingsplan en de anterieure overeenkomst kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel als project van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste weken (zie desbetreffende bijlage).

Daarna kan op basis van een mogelijk onherroepelijk plan een bouw- en inrichtingsplan worden uitgewerkt en een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden voorbereid.

Openbaarheid

Deze notitie is niet openbaar.

CONCEPT

Datum

26 juni 2017

BIJLAGE: Vervolg bestemmingsplan en andere planvorming

Na een positief besluit omtrent het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan en een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. De buurt en andere belangstellenden worden betrokken bij de uitwerking tot bestemmingsplan (en tot concrete bouw- en inrichtingsplannen).

Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken. Daarna kan mogelijk op basis van een onherroepelijk plan een omgevingsvergunning worden verleend. Onderstaand overzicht laat een planning in weken zien met betrekking tot de planologische procedure, een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Concept planning bestemmingsplan

- | | |
|---|-----------------|
| • Toetsen extern bestemmingsplan door gemeente Zwolle | 4 weken |
| • Eventueel aanpassing plan | 3 week |
| • Aanleveren voorontwerp PFO | 2 week |
| • Vooroverleg | 6 weken |
| • Verwerken vooroverleg | 4 weken |
| • behandeling ontwerp in PFO en college | 3 weken |
| • ter inzage inclusief aanleveren publicatie | 7 weken |
| • Totaal | 29 weken |

Bij geen zienswijzen

- | | |
|---|-----------------|
| • PFO, college- & raadsbehandeling | 6 weken |
| • Ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie | 7 weken |
| • Nadien treedt het bestemmingsplan in werking: | 42 weken |

Bij zienswijzen

- | | |
|---|-----------------|
| • Mediation onderzoeken | |
| • beantwoording zienswijzen | 8 weken |
| • PFO, college- & raadsbehandeling | 6 weken |
| • ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie | 7 weken |
| • Totaal circa | 50 weken |

Na afloop van deze 7 weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzitter van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is ca. 1 jaar. In deze planning is geen rekening gehouden met vakanties e.d. en de vergaderdata van de raad. De planning kan hierdoor uitlopen. Een concrete planning is te maken, zodra het concept voorontwerp is aangeleverd.



INTENTIEOVEREENKOMST

Datum
Ons kenmerk

6 juli 2017
OWV/PE/170706/IOK01

betreffende: herontwikkeling Schuttevaerkade 80 -88 te Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, hierbij ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer drs. [REDACTED] handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van , nummer ; de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**"; enerzijds.

en

2. Slokker Vastgoed B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 32032741, statutair gevestigd Lindelaan 75, 1271 AW te Huizen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] , geboren [REDACTED] ; hierna te noemen: "**de Initiatiefnemer**"; anderzijds,

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Initiatiefnemer eigenaar is een perceel grond aan de Schuttevaerkade 80 -88;
- op dit perceel momenteel één kantoorgebouw gesitueerd is;
- de Initiatiefnemer de wens heeft dit perceel te herontwikkelen;
- de door Initiatiefnemer beoogde herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van 75 appartementen voor het middeldure koopsegment, 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment en circa 600 m2 kantoorruimte op het vrijgekomen perceel;
- hiertoe de kantoorbestemming als hoofdbestemming vervalt en de huidige bestemming verruimd wordt met wonen (met kantoren als ondergeschikte functie);
- de Initiatiefnemer een stedenbouwkundige verkenning uitvoert naar de Schuttevaerkade 80-88;
- De Gemeente een fictieve stedenbouwkundige studie verricht voor het parkeerterrein aan de waterzijde en de overige nabije omgeving;
- partijen wensen te onderzoeken of en hoe de hiervoor genoemde herontwikkeling verwezenlijkt kan worden;
- de Initiatiefnemer onder begeleiding van de gemeente een verkennende stedenbouwkundige visie maakt voor de Schuttevaerkade 80-88 als basis voor een

Datum 6 juli 2017
Ons kenmerk OVV/PE/170706/IOK01

- nieuw bestemmingsplan;
- de visie dient te voldoen aan de ambitie van goede ruimtelijke (ordenings)kwaliteit voor wat betreft gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde met bijzondere aandacht voor de nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw;

VERKLAREN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN
OVEREENGEKOMEN:

DEFINITIES:

*De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.
De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet** afgedrukt.*

Verkennde stedenbouwkundige visie: een verkennende stedenbouwkundige visie, van goede ruimtelijke (ordenings)kwaliteit voor wat betreft gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde met bijzondere aandacht voor de nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw waarin de waarin de benodigde ruimtelijke ingrepen geschetst worden.

Bestemmingsplan: het (ontwerp)bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken dat op basis van de verkennende stedenbouwkundige visie zal worden vervaardigd

Onderzoeksgebied: het op de als bijlage A aangegeven gebied, waarbinnen de ontwikkeling voorzien is, plaatselijk bekend als Schuttevaerkade 80-88.

Anterieure overeenkomst: een overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro, die ter realisatie van het project tussen partijen zal worden gesloten, waarin tenminste de fasering, het bouwprogramma, de juridische en financiële voorwaarden en uitgangspunten worden omschreven waaronder de ontwikkeling zal geschieden.

Datum
Ons kenmerk

6 juli 2017
OWV/PE/170706/IOK01

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is te onderzoeken:

- a. of en op welke wijze de Gemeente en de Initiatiefnemer tot uitwerking kunnen komen van een verkennende stedenbouwkundig visie voor het onderzoeksgebied;
- b. of, en zo ja op welke wijze partijen tot afspraken kunnen komen voor de nadere samenwerking.

Artikel 2 – Verplichtingen Initiatiefnemer

- a. Ten behoeve van het onderzoek zal de Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico gedurende de looptijd van de overeenkomst verkenningen verrichten en een verkennende stedenbouwkundig visie (kaart en toelichting) voor het onderzoeksgebied vervaardigen.
- b. Voor het door de Initiatiefnemer te verrichten verkenningen en het te vervaardigen verkennende stedenbouwkundig visie gelden de in de Startnotitie Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling Schuttevaerkade 80-88 e.o. d.d. 11 juli 2017 (bijlage 2) aangegeven randvoorwaarden.

Artikel 3 – Verplichtingen Gemeente

De Gemeente zal voor eigen rekening en risico een fictieve stedenbouwkundige studie verrichten voor het parkeerterrein aan de waterzijde en de overige nabije omgeving. Doel hiervan is dat de ontwikkeling aan de Schuttevaerkade 80-88 en in de toekomst mogelijk andere ontwikkelingen in de nabije omgeving aansluiten bij een gewenst stedenbouwkundig/planologisch toekomstbeeld van het gebied

Artikel 4 – Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid Gemeente

De Gemeente zal uit hoofde van haar overheidsfunctie en binnen de grenzen van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid alles doen dat in redelijkheid en billijkheid van haar verlangd kan worden om tot een verantwoord verkenningsresultaat te komen. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Er kan van de Gemeente derhalve niet worden verlangd dat zij haar besluitvorming in het kader van deze overeenkomst laat prevaleren boven een zwaarder wegend algemeen Gemeentelijk belang.

Artikel 5 – Kosten

- a. De ambtelijke begeleidingskosten voor het opstellen van een verkennende stedenbouwkundige versie en de kosten voor de in artikel 3 genoemde fictieve stedenbouwkundige studie zijn voor rekening van de Gemeente.
- b. De kosten te zake van het vervaardigen van verkennende stedenbouwkundig visie en de bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de Initiatiefnemer.
- c. Partijen zijn bij het einde van deze overeenkomst niet gehouden reeds gemaakte en te maken kosten en/of schade van de andere partij te vergoeden.

Artikel 6 – Overlegstructuur

Voor de begeleiding en de coördinatie van de verkenning is een adviseur team Ruimte OWA verantwoordelijk.

Datum
Ons kenmerk

6 juli 2017
OWV/PE/170706/IOK01

Artikel 7 – Besluitvorming en verdere samenwerking

- a. Partijen zijn beide volledig vrij ten opzichte van elkaar om aan de hand van de resultaten van de verkennende stedenbouwkundig visie al of niet tot nadere samenwerking te besluiten. Daartoe zal de Initiatiefnemer de Gemeente een schriftelijke verklaring doen toekomen en zal de Gemeente een besluit van het college van burgemeester en wethouders en zo nodig een besluit van de Gemeenteraad initiëren.
- b. De Initiatiefnemer, het college van burgemeester en wethouders en eventueel de Gemeenteraad zijn bij haar besluit omtrent eventuele voortgang volledig vrij en niet gebonden aan de uitkomst van eerdere tussentijdse besluitvorming, noch aan de uitkomst van de besluitvorming omtrent de vormgeving van het plan, de wijze van samenwerking of anderszins gewekte verwachtingen omtrent de voortgang.
- c. Indien partijen op grond van de verkennend stedenbouwkundig visie tot de conclusie komen dat verdere ontwikkeling doorgang kan vinden, zullen zij de mogelijkheid onderzoeken om tot een nadere samenwerking en een anterieure overeenkomst te komen.

Artikel 8 – Overdracht van rechten

- a. Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
- b. De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen:
 - indien Initiatiefnemer handelt in strijd met het bepaalde in lid a of
 - de zijn ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst in eigendom toebehorende grond geheel of gedeeltelijk aan derden overdraagt, tenzij ten aanzien van die overdracht of grondoverdracht vooraf uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Artikel 9 – Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank te Zwolle.

Artikel 10 – Einde van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van vier maanden na ondertekening van de overeenkomst en is op dat moment van rechtswege geëindigd.
- b. De overeenkomst eindigt eveneens indien
 - door opzegging overeenkomstig artikel 8 lid b;
 - Initiatiefnemer surséance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren;
 - indien partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het programma

Datum
Ons kenmerk

6 juli 2017
OWV/PE/170706/IOK01

- van eisen, het stedenbouwkundig plan of het beslisdocument;
- Partijen onderling ontbinding overeenkomen;
 - Partijen een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 7 lid c van deze overeenkomst hebben gesloten.

Artikel 11 – Volledigheid/decharge

- a. De definities en de overwegingen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.
- b. Hetgeen bij deze overeenkomst en de daaraan gehechte bijlagen is overeengekomen, treedt in de plaats van alle (eerdere) afspraken tussen partijen ter zake van het plangebied en de ontwikkeling daarvan. Indien een of meer van die afspraken geen regeling in deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen vinden, zijn deze ten genoegen van partijen uitgevoerd.

Artikel 12 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige intentieovereenkomst: of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd:

Bijlage A: tekening plangebied nummer 2017- 100 d.d. 22 juni 2017;
Bijlage B: startnotitie de Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling
Schuttevaerkade 80 -88 d.d. 6 juni 2017

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____ te _____ d.d. _____

De Gemeente Zwolle
Namens dezen

De Initiatiefnemer
Slokker Vastgoed B.V.

Burgemeester

De heer _____



INTENTIEOVEREENKOMST

Datum
Ons kenmerk

6 juli 2017
OWV/PE/170706/IOK01

betreffende: herontwikkeling Schuttevaerkade 80 -88 te Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, hierbij ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer drs. [REDACTED], handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van; nummer; de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**"; enerzijds.

en

2. Slokker Vastgoed B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 32032741, statutair gevestigd Lindelaan 75, 1271 AW te Huizen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] geboren [REDACTED] hierna te noemen: "**de Initiatiefnemer**"; anderzijds,

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Initiatiefnemer eigenaar is een perceel grond aan de Schuttevaerkade 80 -88;
- op dit perceel momenteel één kantoorgebouw gesitueerd is;
- de Initiatiefnemer de wens heeft dit perceel te herontwikkelen;
- de door Initiatiefnemer beoogde herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van 75 appartementen voor het middeldure koopsegment, 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment en circa 600 m2 kantoorruimte op het vrijgekomen perceel;
- hiertoe de kantoorbestemming als hoofdbestemming vervalt en de huidige bestemming verruimd wordt met wonen (met kantoren als ondergeschikte functie);
- de Initiatiefnemer een stedenbouwkundige verkenning uitvoert naar de Schuttevaerkade 80-88;
- De Gemeente een fictieve stedenbouwkundige studie verricht voor het parkeerterrein aan de waterzijde en de overige nabije omgeving;
- partijen wensen te onderzoeken of en hoe de hiervoor genoemde herontwikkeling verwezenlijkt kan worden;
- de Initiatiefnemer onder begeleiding van de gemeente een verkennende stedenbouwkundige visie maakt voor de Schuttevaerkade 80-88 als basis voor een

Datum 6 juli 2017
Ons kenmerk OWW/PE/170706/IOK01

- nieuw bestemmingsplan;
- de visie dient te voldoen aan de ambitie van goede ruimtelijke (ordenings)kwaliteit voor wat betreft gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde met bijzondere aandacht voor de nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw;

VERKLAREN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN
OVEREENGEKOMEN:

DEFINITIES:

*De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.
De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet** afgedrukt.*

Verkennde stedenbouwkundige visie: een verkennende stedenbouwkundige visie, van goede ruimtelijke (ordenings)kwaliteit voor wat betreft gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde met bijzondere aandacht voor de nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw waarin de waarin de benodigde ruimtelijke ingrepen geschetst worden.

Bestemmingsplan: het (ontwerp)bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken dat op basis van de verkennende stedenbouwkundige visie zal worden vervaardigd

Onderzoeksgebied: het op de als bijlage A aangegeven gebied, waarbinnen de ontwikkeling voorzien is, plaatselijk bekend als Schuttevaerkade 80-88.

Anterieure overeenkomst: een overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro, die ter realisatie van het project tussen partijen zal worden gesloten, waarin tenminste de fasering, het bouwprogramma, de juridische en financiële voorwaarden en uitgangspunten worden omschreven waaronder de ontwikkeling zal geschieden.

Datum
Ons kenmerk

6 juli 2017
OWV/PE/170706/IOK01

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is te onderzoeken:

- a. of en op welke wijze de Gemeente en de Initiatiefnemer tot uitwerking kunnen komen van een verkennende stedenbouwkundig visie voor het onderzoeksgebied;
- b. of, en zo ja op welke wijze partijen tot afspraken kunnen komen voor de nadere samenwerking.

Artikel 2 – Verplichtingen Initiatiefnemer

- a. Ten behoeve van het onderzoek zal de Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico gedurende de looptijd van de overeenkomst verkenningen verrichten en een verkennende stedenbouwkundig visie (kaart en toelichting) voor het onderzoeksgebied vervaardigen.
- b. Voor het door de Initiatiefnemer te verrichten verkenningen en het te vervaardigen verkennende stedenbouwkundig visie gelden de in de Startnotitie Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling Schuttevaerkade 80-88 e.o. d.d. 11 juli 2017 (bijlage 2) aangegeven randvoorwaarden.

Artikel 3 – Verplichtingen Gemeente

De Gemeente zal voor eigen rekening en risico een fictieve stedenbouwkundige studie verrichten voor het parkeerterrein aan de waterzijde en de overige nabije omgeving. Doel hiervan is dat de ontwikkeling aan de Schuttevaerkade 80-88 en in de toekomst mogelijk andere ontwikkelingen in de nabije omgeving aansluiten bij een gewenst stedenbouwkundig/planologisch toekomstbeeld van het gebied

Artikel 4 – Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid Gemeente

De Gemeente zal uit hoofde van haar overheidsfunctie en binnen de grenzen van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid alles doen dat in redelijkheid en billijkheid van haar verlangd kan worden om tot een verantwoord verkenningsresultaat te komen. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Er kan van de Gemeente derhalve niet worden verlangd dat zij haar besluitvorming in het kader van deze overeenkomst laat prevaleren boven een zwaarder wegend algemeen Gemeentelijk belang.

Artikel 5 – Kosten

- a. De ambtelijke begeleidingskosten voor het opstellen van een verkennende stedenbouwkundige versie en de kosten voor de in artikel 3 genoemde fictieve stedenbouwkundige studie zijn voor rekening van de Gemeente.
- b. De kosten te zake van het vervaardigen van verkennende stedenbouwkundig visie en de bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de Initiatiefnemer.
- c. Partijen zijn bij het einde van deze overeenkomst niet gehouden reeds gemaakte en te maken kosten en/of schade van de andere partij te vergoeden.

Artikel 6 – Overlegstructuur

Voor de begeleiding en de coördinatie van de verkenning is een adviseur team Ruimte OWA verantwoordelijk.

Datum
Ons kenmerk

6 juli 2017
OWV/PE/170706/IOK01

Artikel 7 – Besluitvorming en verdere samenwerking

- a. Partijen zijn beide volledig vrij ten opzichte van elkaar om aan de hand van de resultaten van de verkennende stedenbouwkundig visie al of niet tot nadere samenwerking te besluiten. Daartoe zal de Initiatiefnemer de Gemeente een schriftelijke verklaring doen toekomen en zal de Gemeente een besluit van het college van burgemeester en wethouders en zo nodig een besluit van de Gemeenteraad initiëren.
- b. De Initiatiefnemer, het college van burgemeester en wethouders en eventueel de Gemeenteraad zijn bij haar besluit omtrent eventuele voortgang volledig vrij en niet gebonden aan de uitkomst van eerdere tussentijdse besluitvorming, noch aan de uitkomst van de besluitvorming omtrent de vormgeving van het plan, de wijze van samenwerking of anderszins gewekte verwachtingen omtrent de voortgang.
- c. Indien partijen op grond van de verkennend stedenbouwkundig visie tot de conclusie komen dat verdere ontwikkeling doorgang kan vinden, zullen zij de mogelijkheid onderzoeken om tot een nadere samenwerking en een anterieure overeenkomst te komen.

Artikel 8 – Overdracht van rechten

- a. Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
- b. De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen:
 - indien Initiatiefnemer handelt in strijd met het bepaalde in lid a of
 - de zijn ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst in eigendom toebehorende grond geheel of gedeeltelijk aan derden overdraagt, tenzij ten aanzien van die overdracht of grondoverdracht vooraf uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Artikel 9 – Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank te Zwolle.

Artikel 10 – Einde van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van vier maanden na ondertekening van de overeenkomst en is op dat moment van rechtswege geëindigd.
- b. De overeenkomst eindigt eveneens indien
 - door opzegging overeenkomstig artikel 8 lid b;
 - Initiatiefnemer surséance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren;
 - indien partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het programma

Datum
Ons kenmerk

6 juli 2017
OWV/PE/170706/IOK01

- van eisen, het stedenbouwkundig plan of het beslisdocument;
- Partijen onderling ontbinding overeenkomen;
 - Partijen een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 7 lid c van deze overeenkomst hebben gesloten.

Artikel 11 – Volledigheid/decharge

- a. De definities en de overwegingen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.
- b. Hetgeen bij deze overeenkomst en de daaraan gehechte bijlagen is overeengekomen, treedt in de plaats van alle (eerdere) afspraken tussen partijen ter zake van het plangebied en de ontwikkeling daarvan. Indien een of meer van die afspraken geen regeling in deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen vinden, zijn deze ten genoegen van partijen uitgevoerd.

Artikel 12 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige intentieovereenkomst: of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd:

Bijlage A: tekening plangebied nummer 2017- 100 d.d. 22 juni 2017;
Bijlage B: startnotitie de Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling
 Schuttevaerkade 80-88 d.d. 11 juli 2017

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____ te _____ d.d. _____

De Gemeente Zwolle
Namens dezen

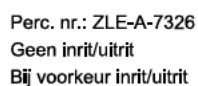
De Initiatiefnemer
Slokker Vastgoed B.V.

Burgemeester



Zwolle

 **Intentieovereenkomst** (opp. 4.575 m²)



sectie: ZLE-A
wijk: 11
mut. datum: xxx
schaal: 1: 1000
get.: 
opdr.: 
datum: 22-06-2017
tek.nr.: 2017-100

Expertisecentrum **Civil- en cultuurtechniek** Lübeckplein 2 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle 038-498 9111

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

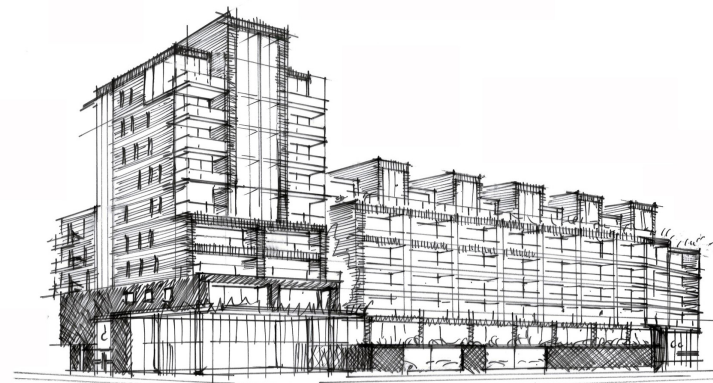




Het uitzicht op de binnenstad van Zwolle dat de locatie uniek maakt



Bestaande kantoor:



Locatie

- Uitgangspunt is het versterken en verbeteren van ruimtelijke kwaliteit, zowel de beeldkwaliteit van gebouwen als de inrichting van de buitenruimte;
- Het kantoorgebouw dat nu op de locatie staat meet 5.400m², is niet meer van deze tijd, een gesloten uitstraling naar de Schuttevaerkade, onaantrekkelijk naar de buurt erachter, en 's avonds leeg; het gebouw heeft al lang last van leegstand;
- In plaats van het kantoorgebouw naar woningen te transformeren, kiezen we voor een nieuw gebouw: een uniek gebouw voor een unieke plek;
- De locatie is onderdeel van de zone aan de gracht rondom de binnenstad: een bijzondere plek aan het water met het uitzicht en zonoriëntatie aan dezelfde zijde;
- Goede ligging t.o.v. de Zwolse binnenstad en uitvalswegen;
- In samenhang ontwikkelen met de waterlocatie (vanaf pagina 13): de twee locatie zijn afhankelijk van elkaar, ook gezien de waardeontwikkeling;
- Parkeren aan de noordzijde op eigen terrein: dit richten we opnieuw in met parkeren, groen en fraaie aansluitingen naar de aansluitende woonbuurt;
- De Schuttevaerkade blijft begeleid door bomen, uitzoeken of bestaande bomen voldoen, en of ze niet te dicht zijn, ook aan de noordzijde het concept van groen met bomen behouden.

Architectuur

- De entree van de stad willen we verbeteren, met de Schuttevaerkadelocatie en de waterlocatie aan de overzijde van de weg, waarbij we (deels) een park/groenzone willen maken, met wel of geen parkeren;
- Gelede massaopbouw geeft een logische aansluiting op gebouwde omgeving;
- We maken woon- en verblijfskwaliteit; een doorsteek langs de oostelijke entree van het gebouw kan een toevoeging zijn in een fijnmazig netwerk van routes met de omgeving.
- Logisch hoogteaccent bij kruising (rotonde) die de entree naar de stad markeert;
- Eenheid en verscheidenheid in mooi gedetailleerde architectuur: eigentijds gebouw vanuit een baksteentraditie;
- (Levend) groen geïntegreerd in, aan en op het gebouw.

Duurzaamheid

- Onderzoek doen naar [REDACTED] duurzaamheidsmaatregelen voor nu en in de toekomst, energetisch en in gebruik; afhankelijk doelgroep en marktomstandigheden hogere ambities;
- Bijvoorbeeld: collectief systeem of individuele warmtepomp, pv panelen, zonnecollectoren, etc.

Programma

- Unieke woonplek voor Zwolle, met uitzicht op de Schuttevaerhaven en het centrum;
- Een gevarieerd programma-aanbod met appartementen voor het midden en luxe segment, voor de koopsector;
- Circa 75 appartementen van gemiddeld ruim 100m² met penthouses van ca. 180 m²;
- Goede buitenruimten: balkon, loggia's en dakterrassen;
- Kwalitatieve toevoeging van circa 600m² kantoor/ commercieel op zichtbare plek, op de hoek;
- Twee ruime entreehallen, toegankelijk vanaf de straat en het parkeerterrein;
- Bergingen, fietsenstalling, container- en installatieruimten zijn opgenomen in het gebouw;
- Gehanteerde parkeernorm op eigen terrein is 1,5 per appartement (omgeving niet meegerekend!), dus circa 113 parkeerplaatsen (deels overdekt onder het gebouw en deel op het achtergelegen parkeerterrein).

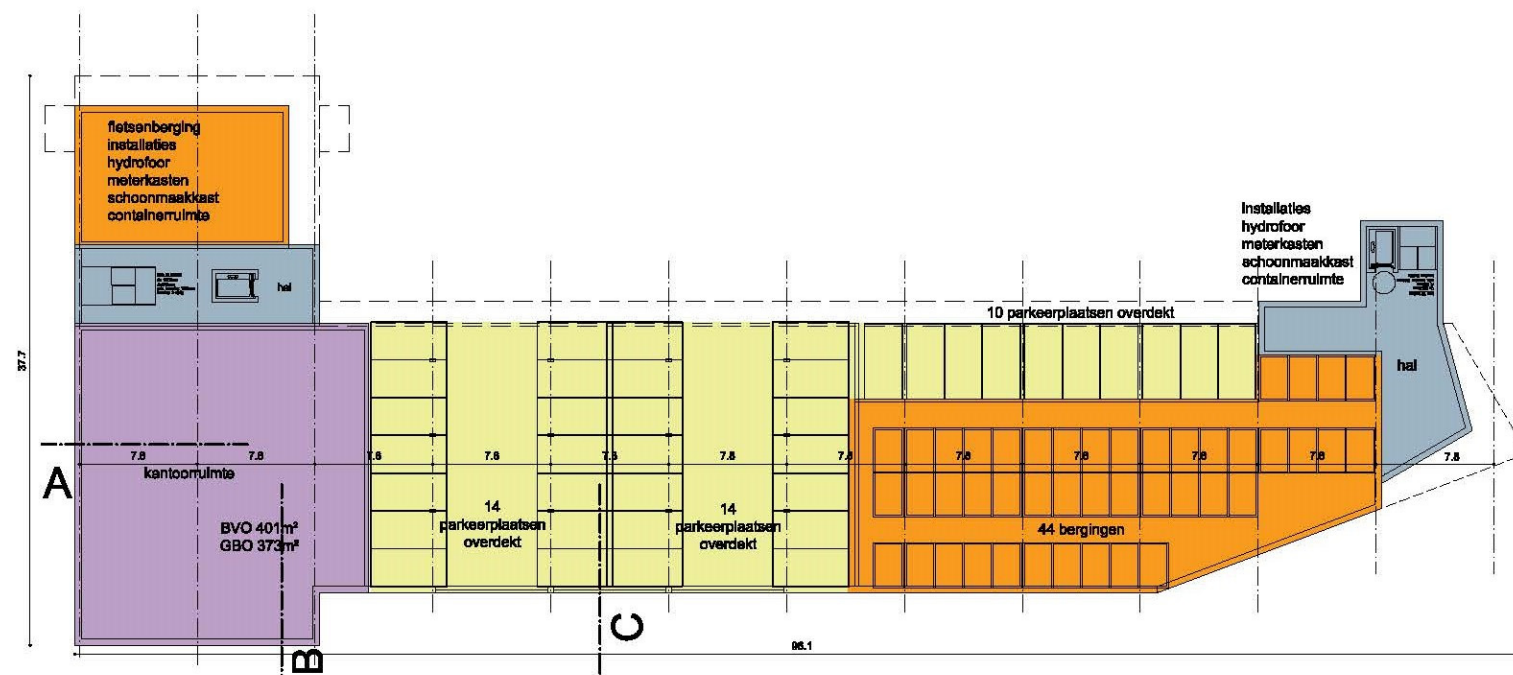
PLANTOELICHTING



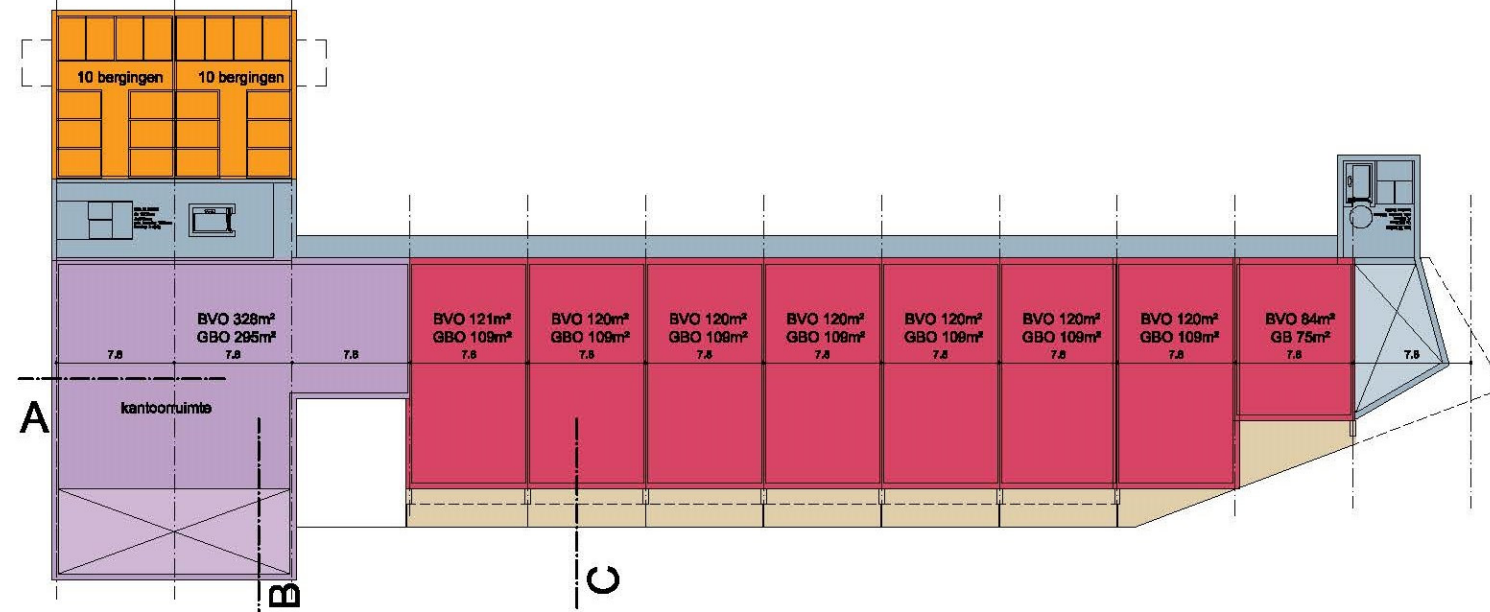
SCHUTTEVAERKADE | BESTAANDE SITUATIE



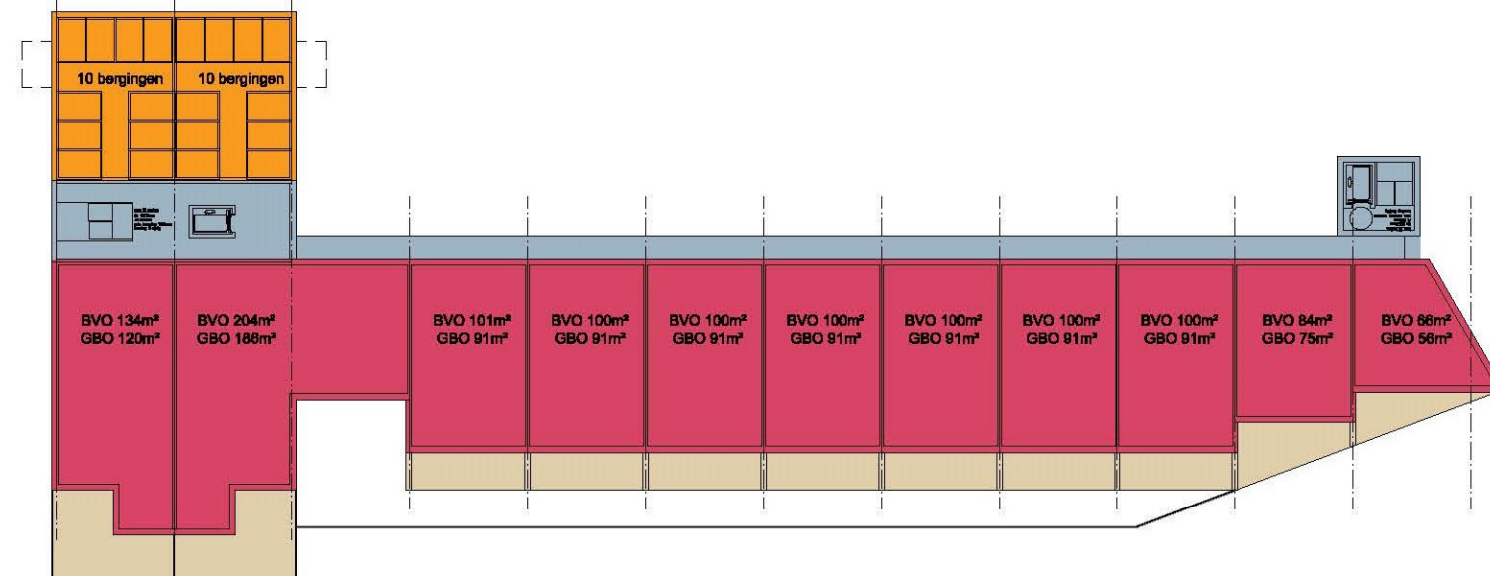
begane grond



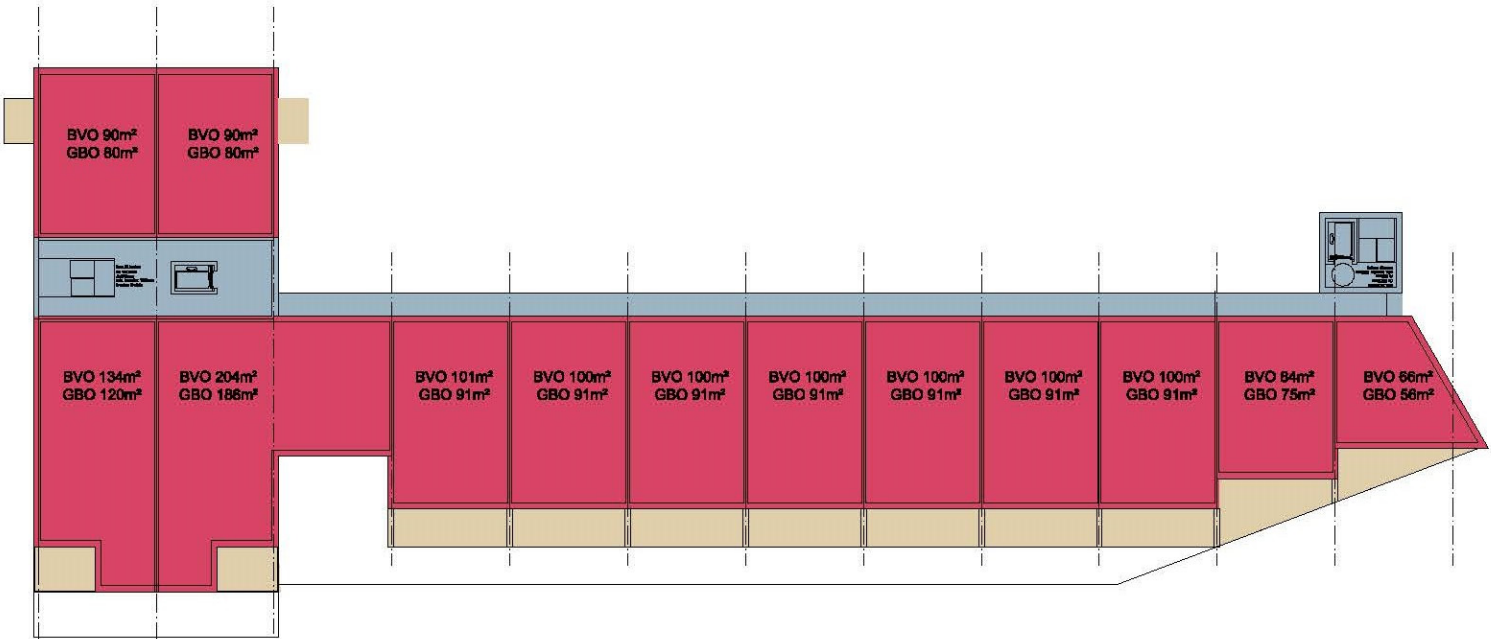
1e verd



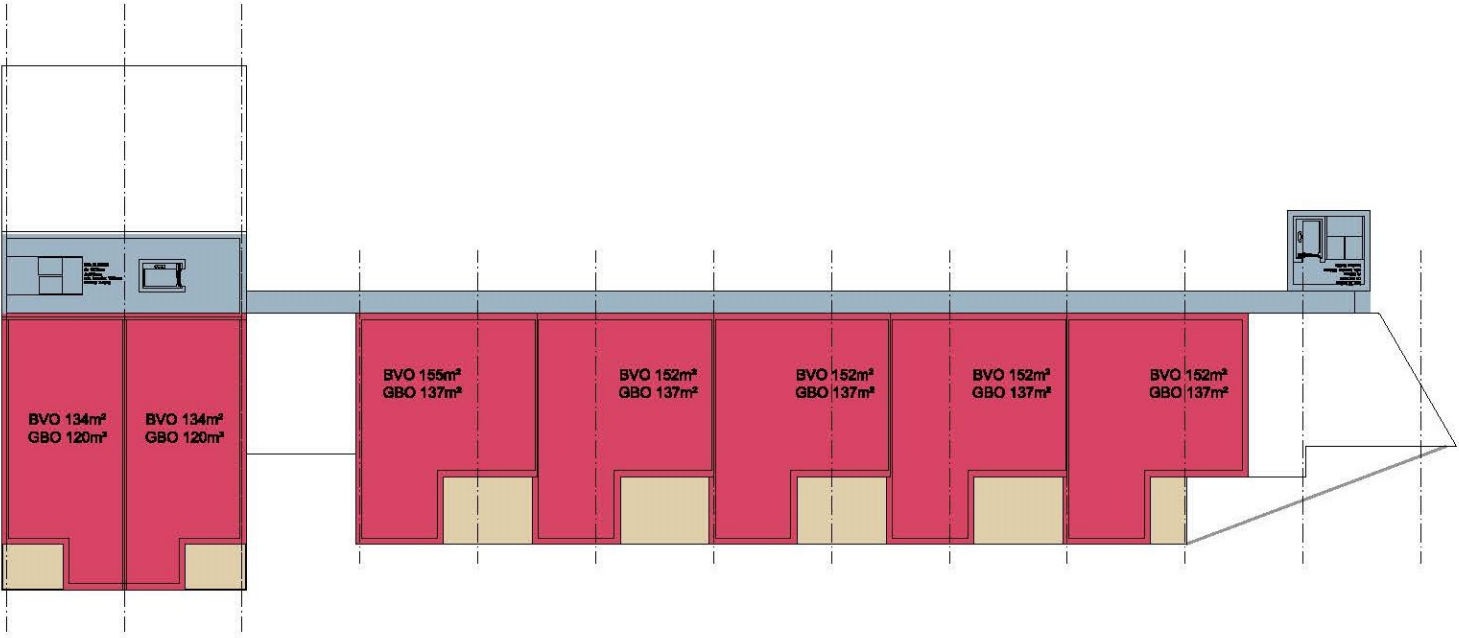
2e verd



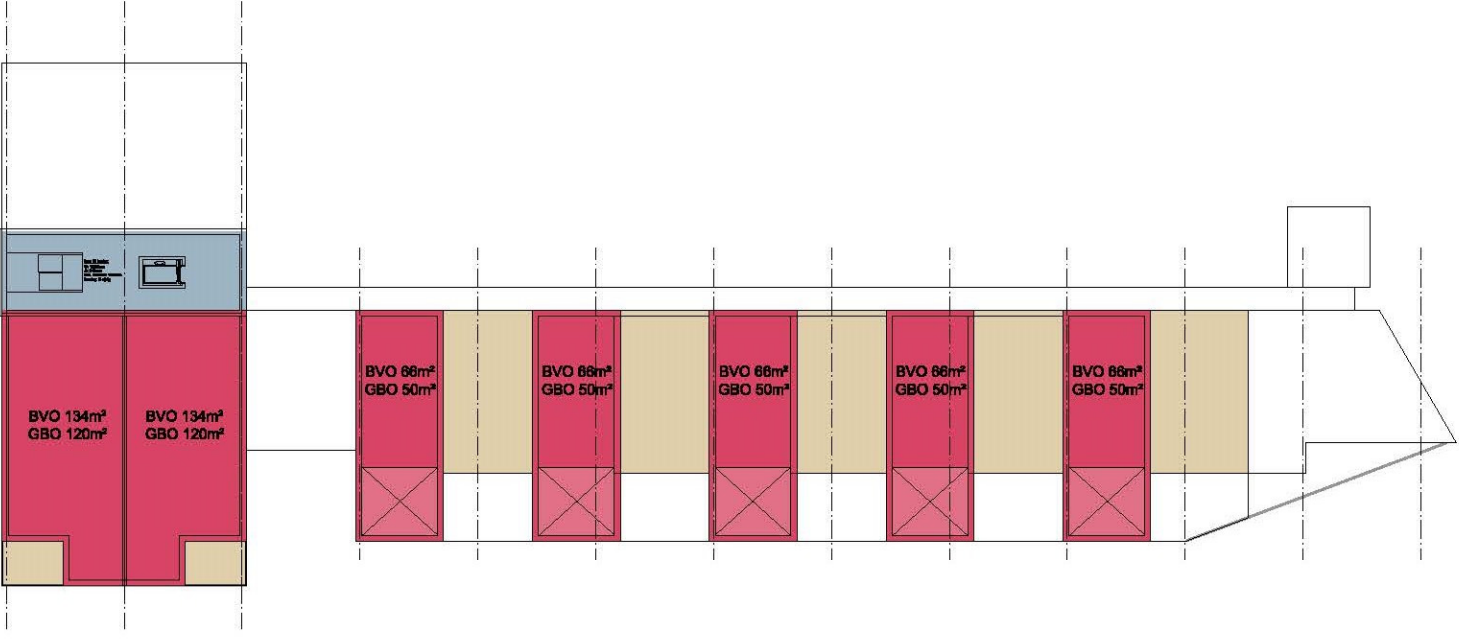
3e, 4e en 5e verd



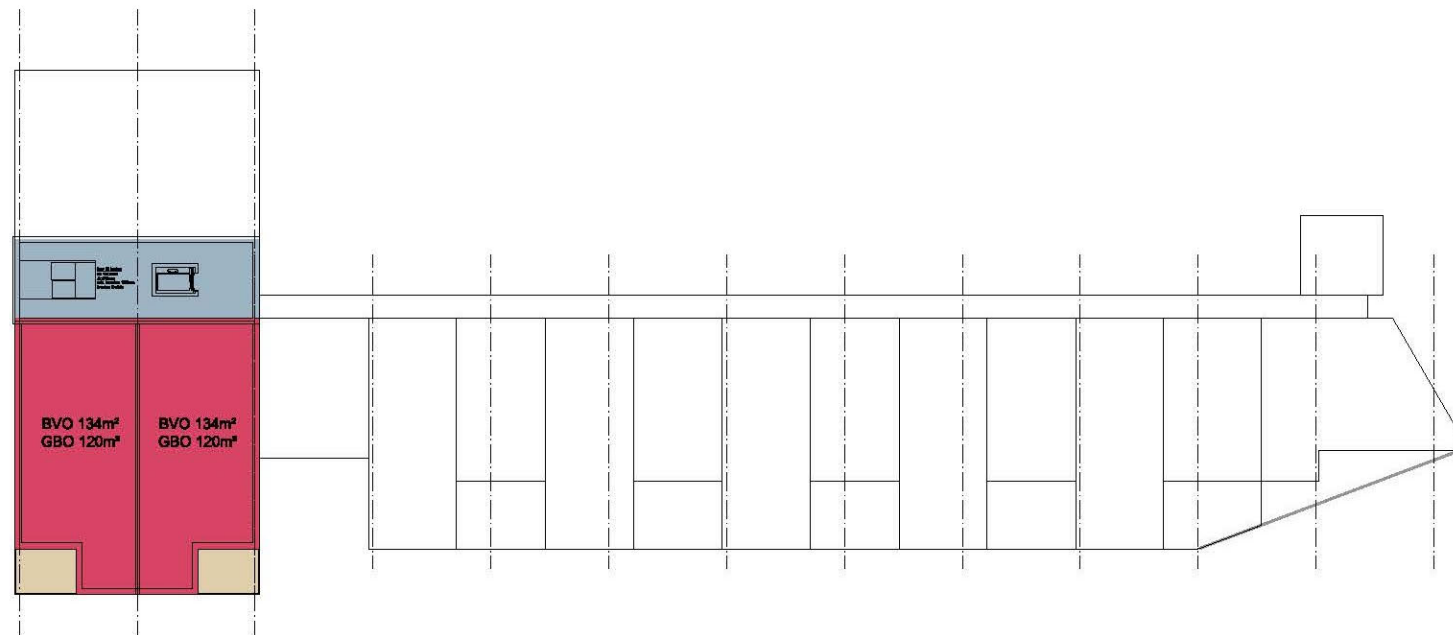
6e verd



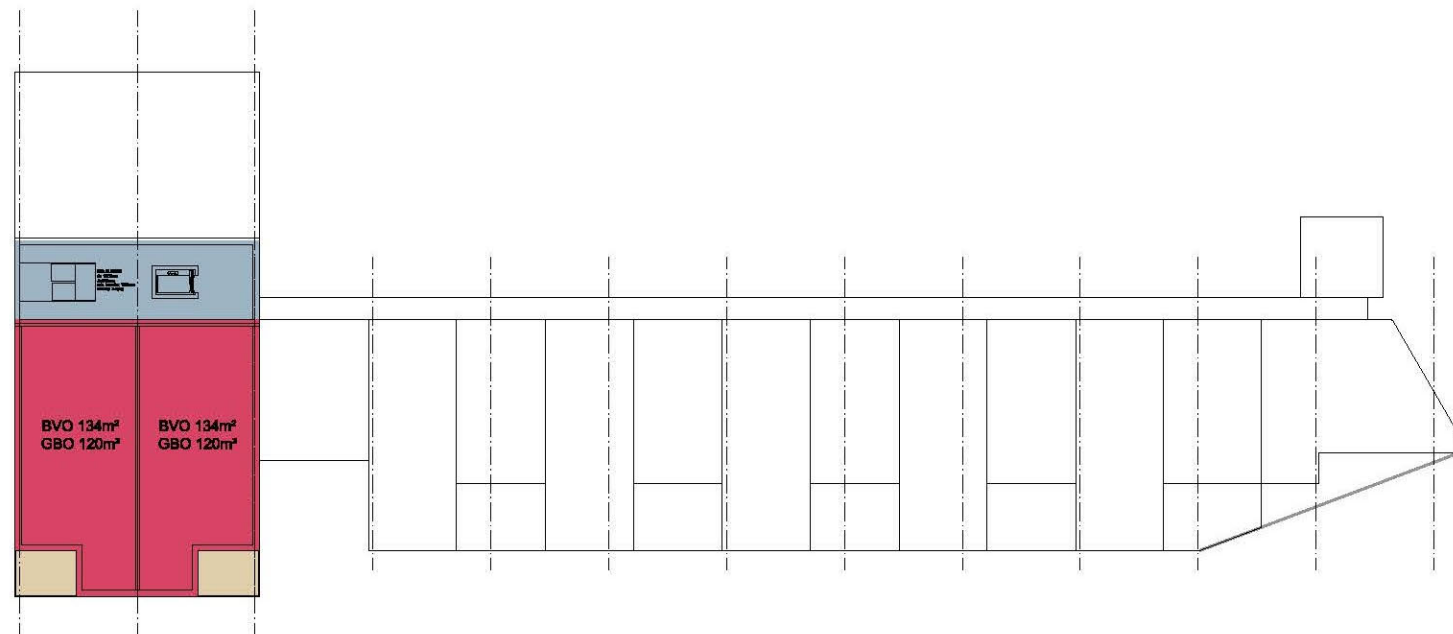
7e verd



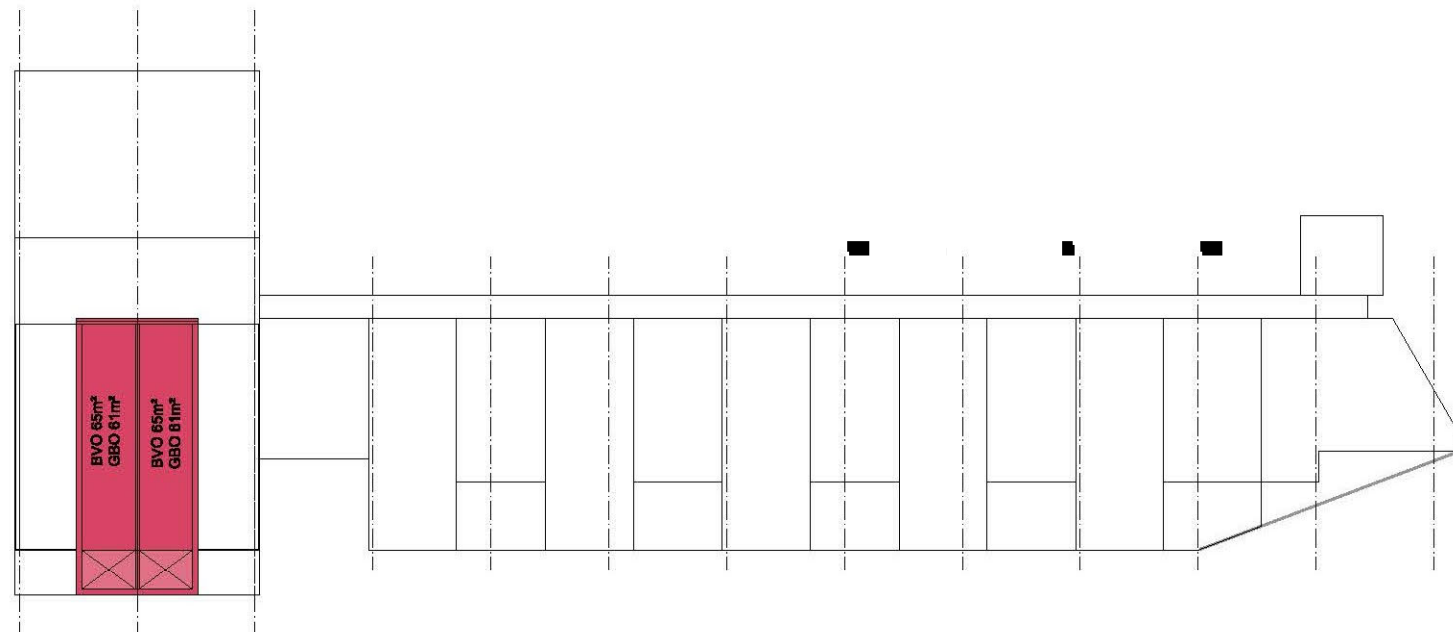
8e verd

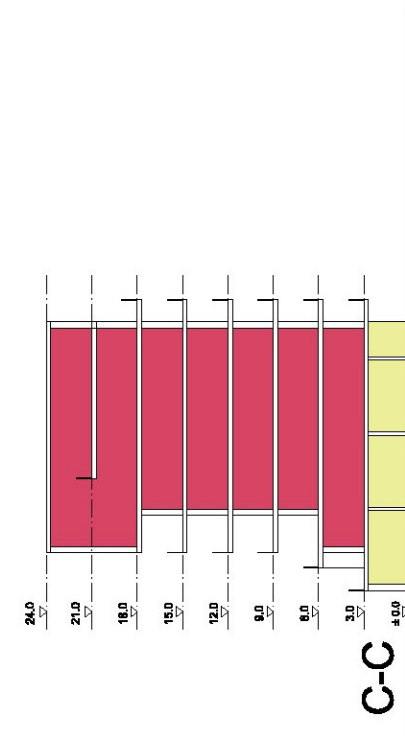
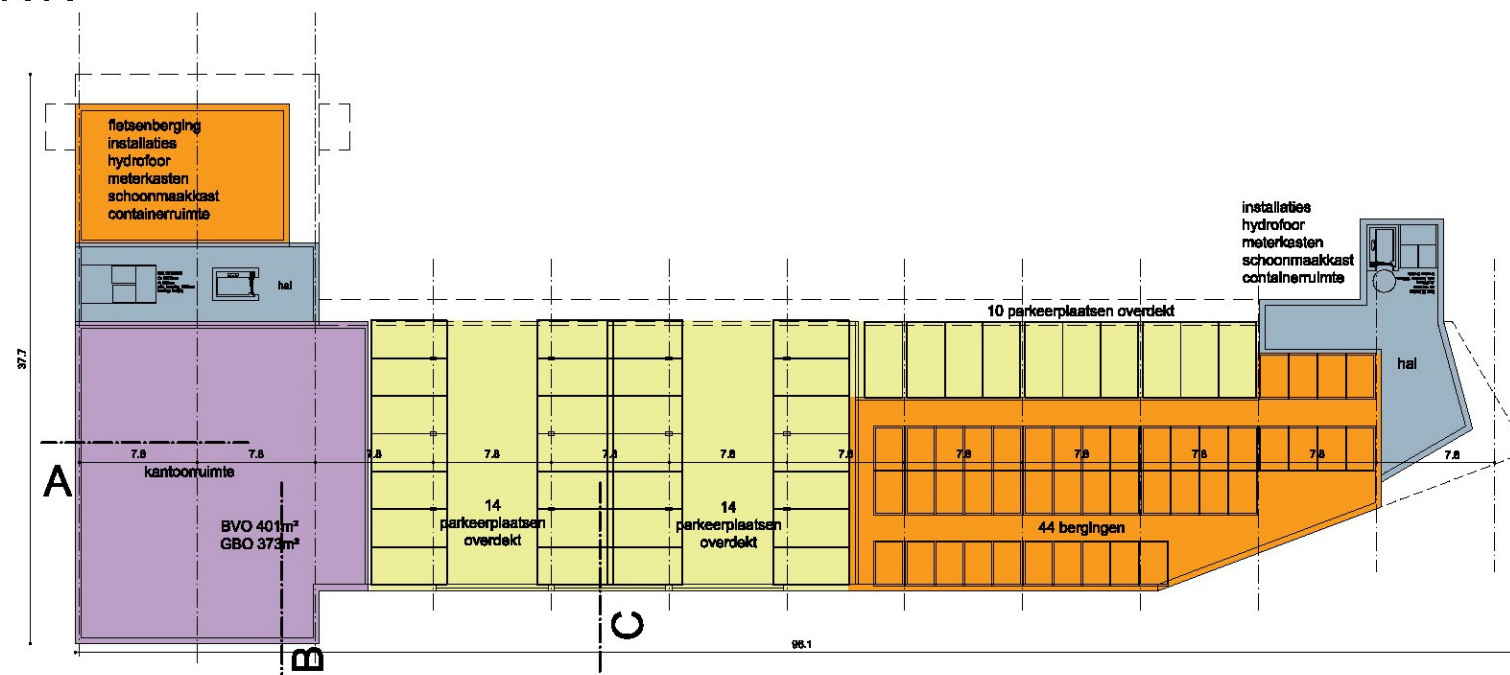
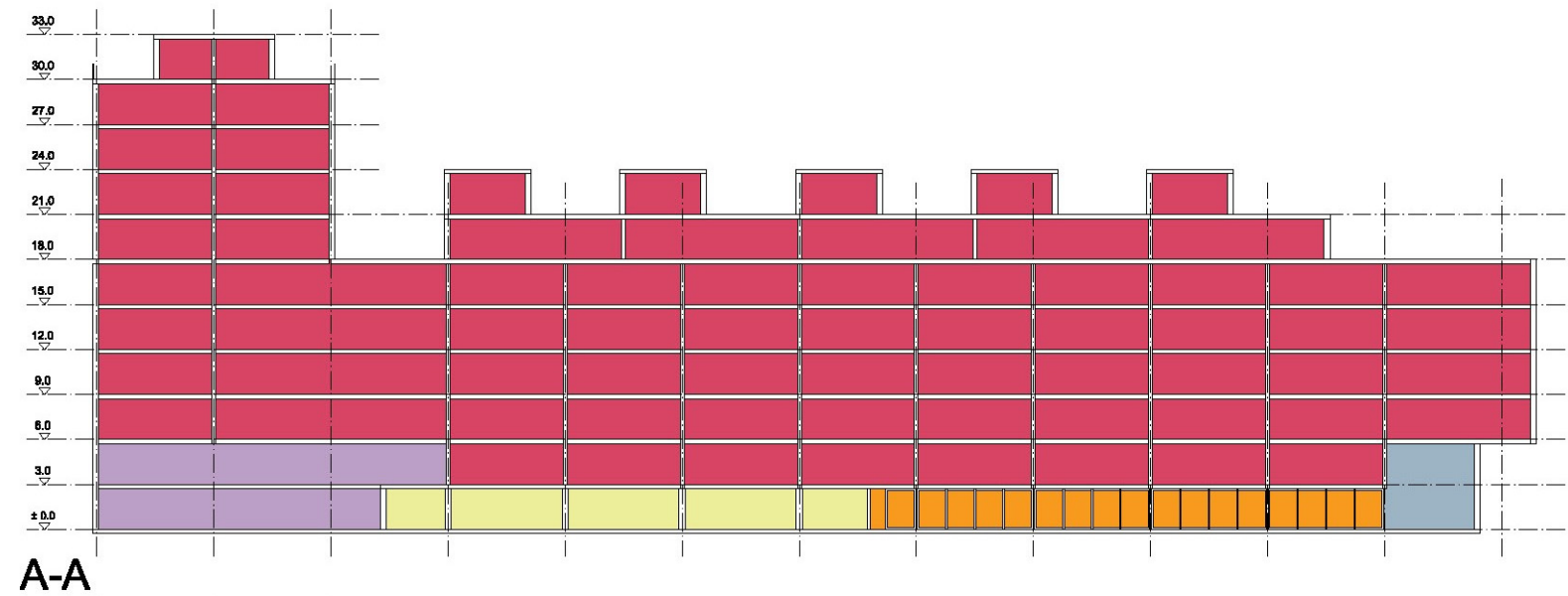
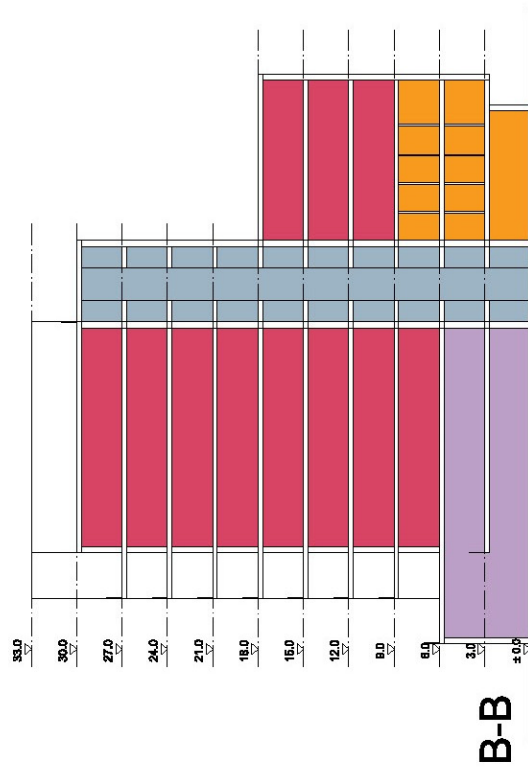


9e verd

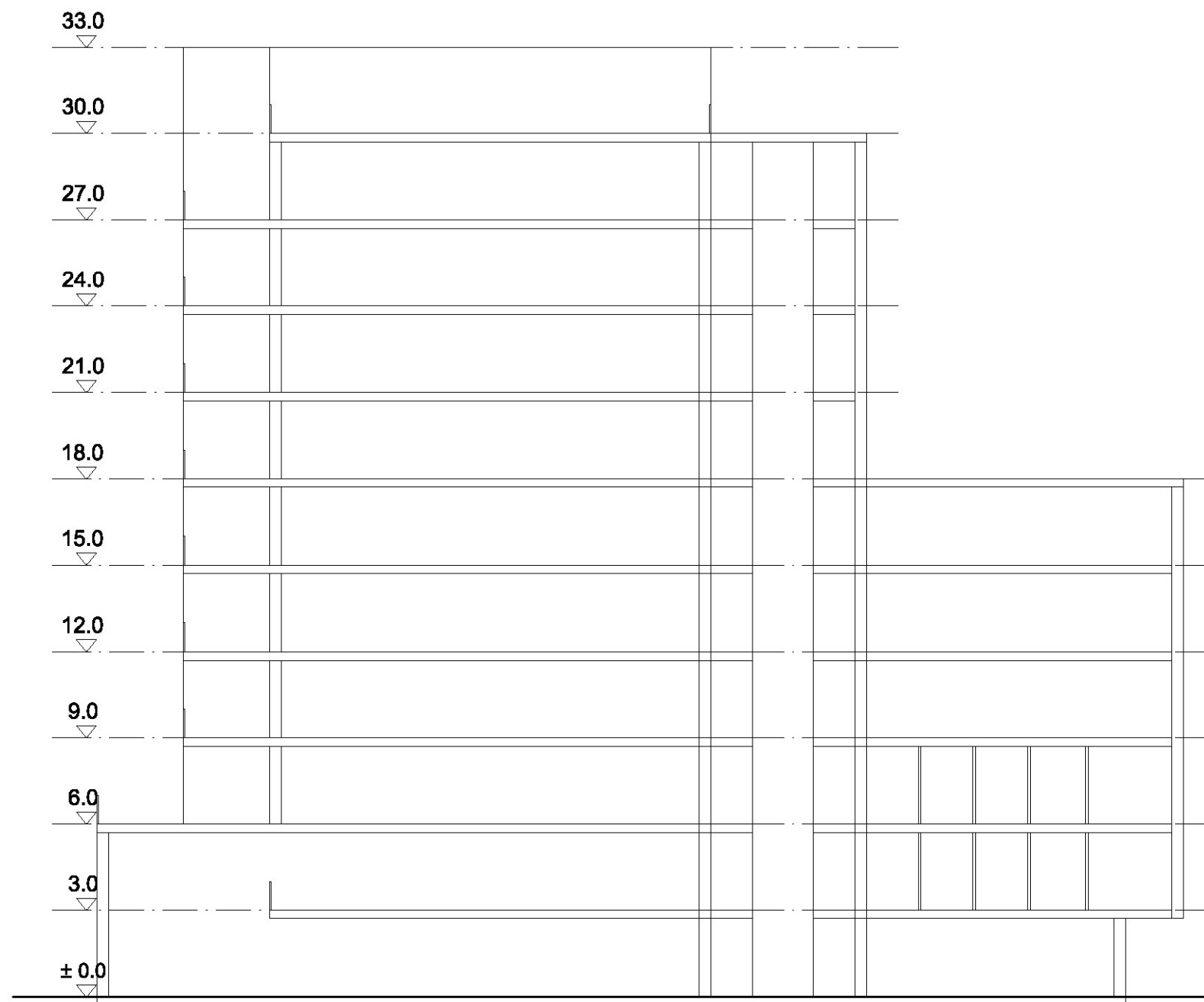


10e verd

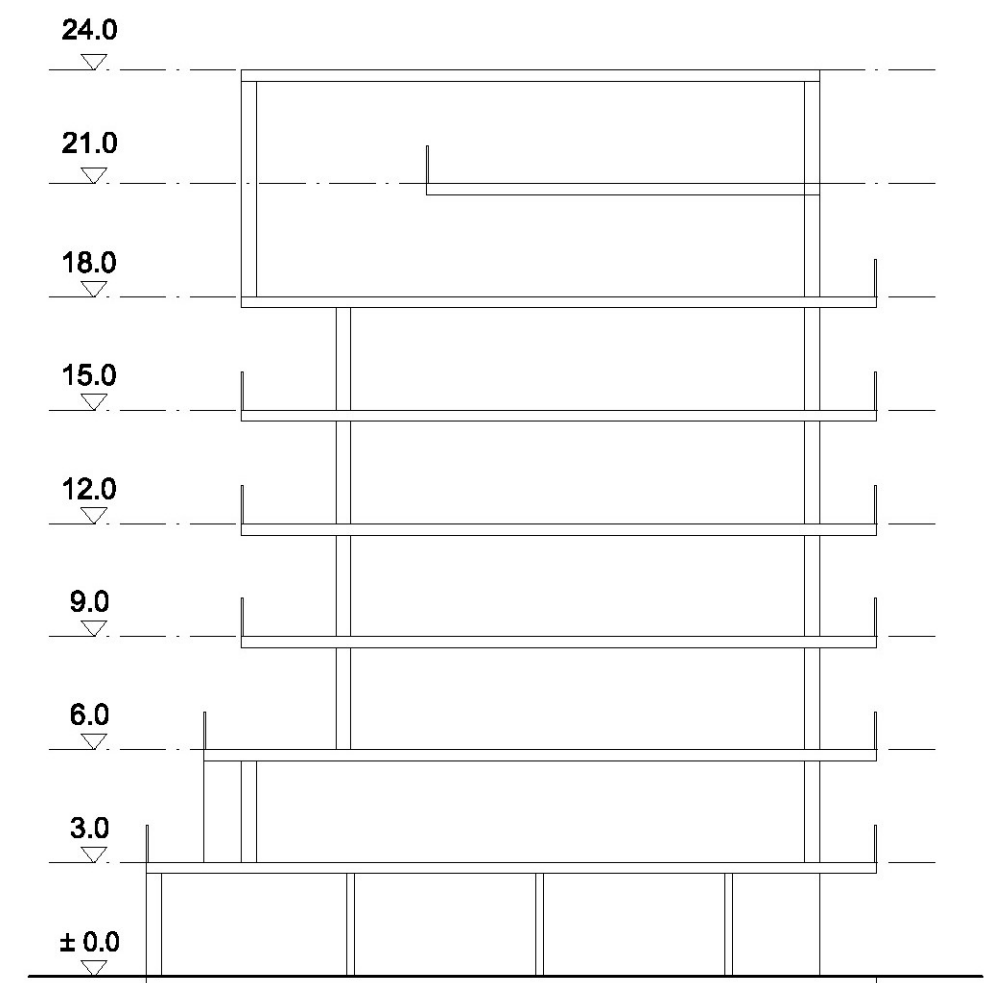




begane grond

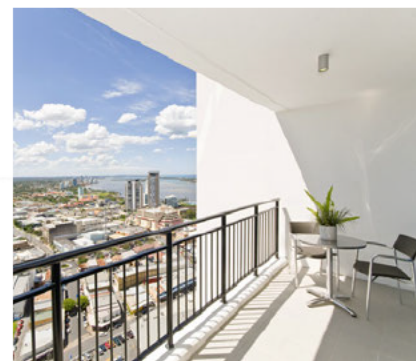
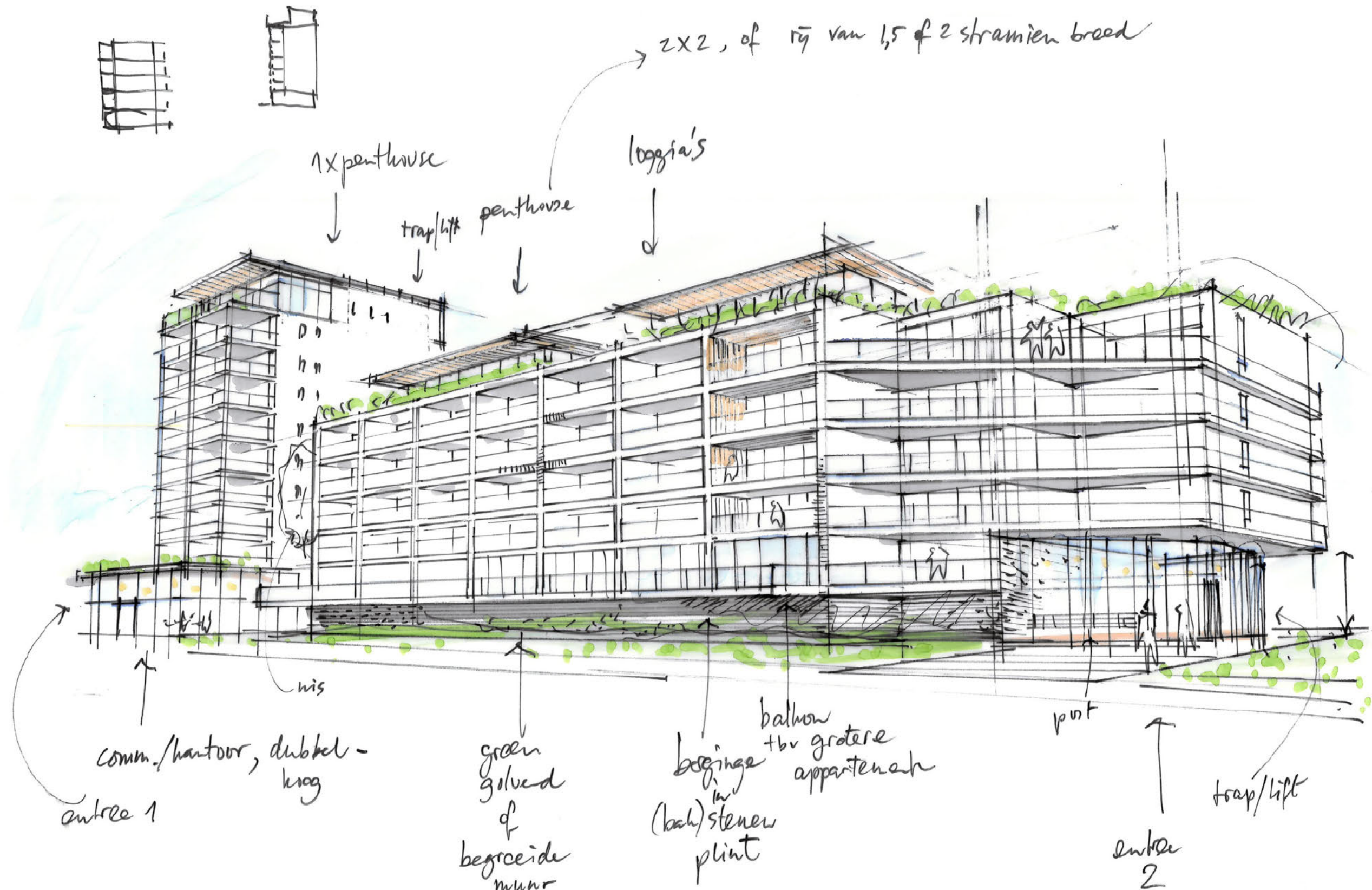


doorsnede B



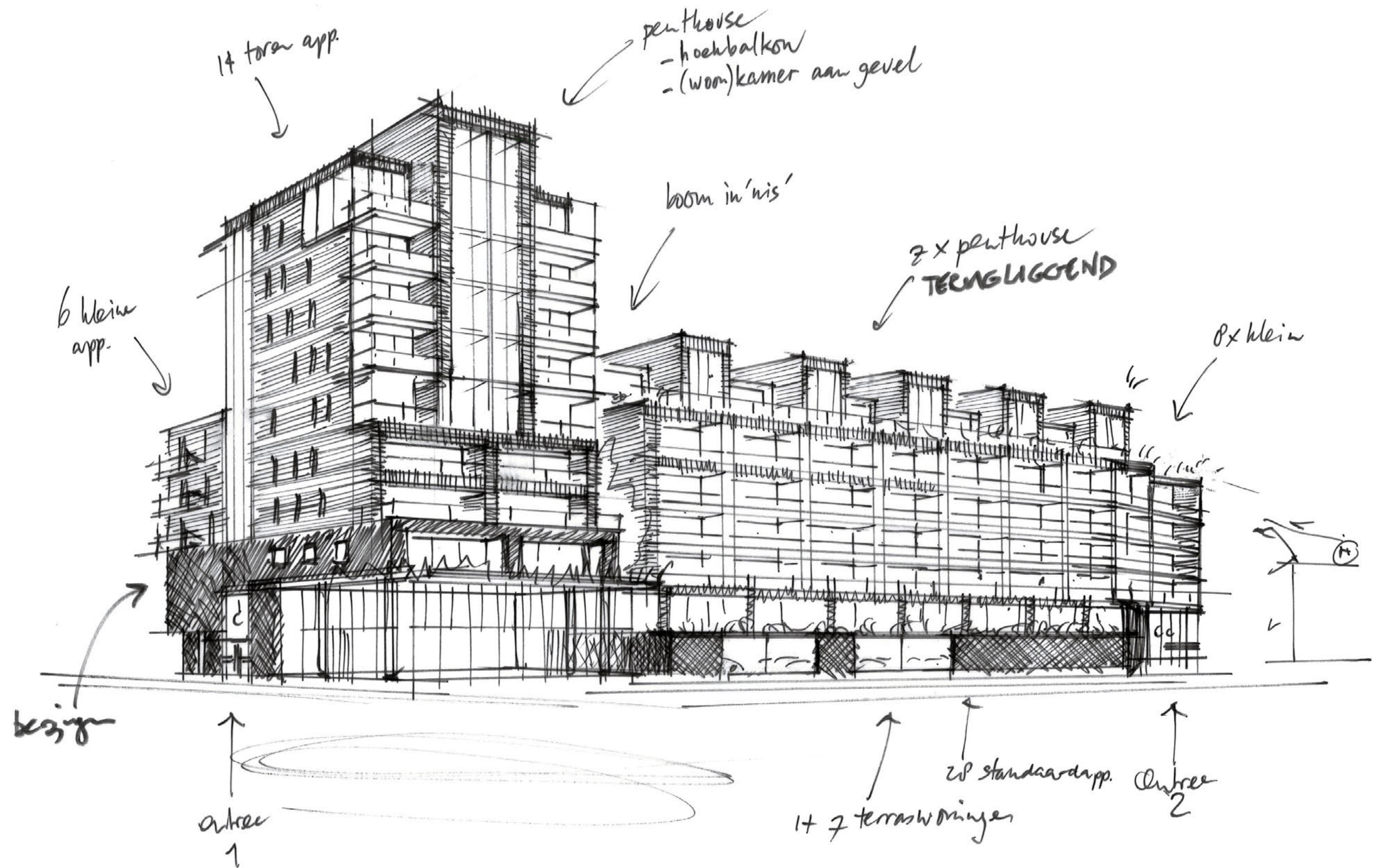
doorsnede C

DOORSNEDE 1:200



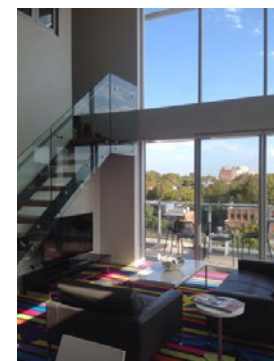
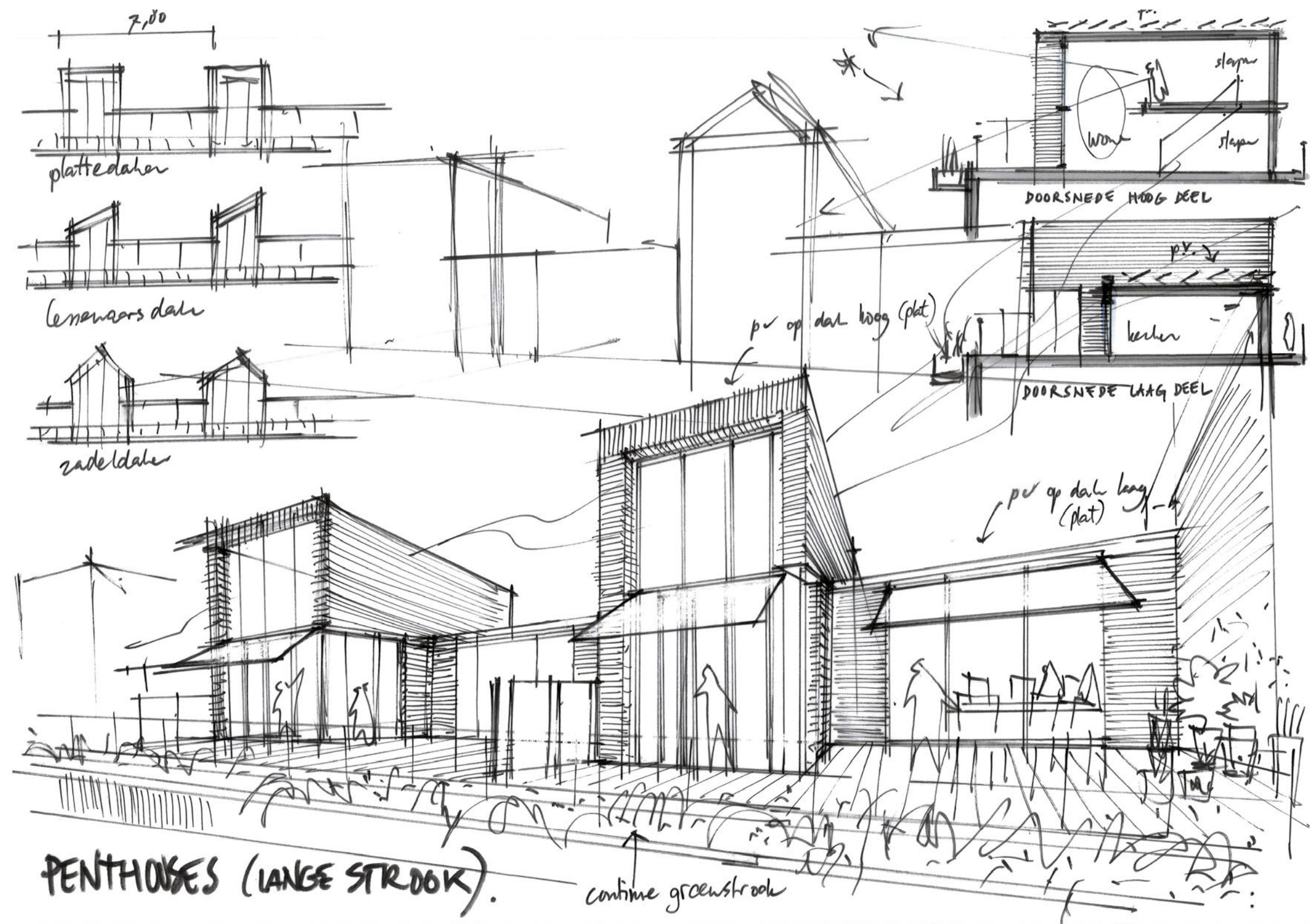
- Hoger bij rotonde, lager richting hotel;
- Rustig beeld;
- Brede balkons/ loggia's: zon en zicht zijn woonkwaliteit;
- Bijzondere penthouselaag;
- Transparante, dubbelhoge entree;
- Zichtbare plint verdieping in het groen;
- Groenthema in, aan en op het gebouw.

IMPRESSIE VANUIT OOSTZIJDE



- Accent bij rotonde, lager richting hotel;
- Logische plek voor accent, én hier is het mooiste uitzicht;
- Toren heeft interessante opbouw naar boven en verjongd;
- Zichtbaar en transparant dubbelhoog kantoorvolume (met entresol);
- Brede balkons/ loggia's: zon en zicht zijn woonkwaliteit;
- Penthouselaag met dubbelhoge woonruimte (vide);
- Transparante, dubbelhoge entree aan Govert Flinckstraat;
- Zichtbare plint-verdieping in het groen.

IMPRESSIE VANUIT ZUIDWESTZIJDE



- Penthouses op bovenste verdieping in 1 of 2 of 1,5 laag;
- Deel naar voorzijde schuiven levert fijne privé buitenruimte op;
- Baksteen (wanneer in voorvlak gevel) of zink/ hout wanneer terugliggend;
- Voordeel terugliggend is raam bewassing en meer buitenruimte;
- Doorlopende groenstrook als rand geeft groen uiterlijk aan gebouw;

WATERPARK

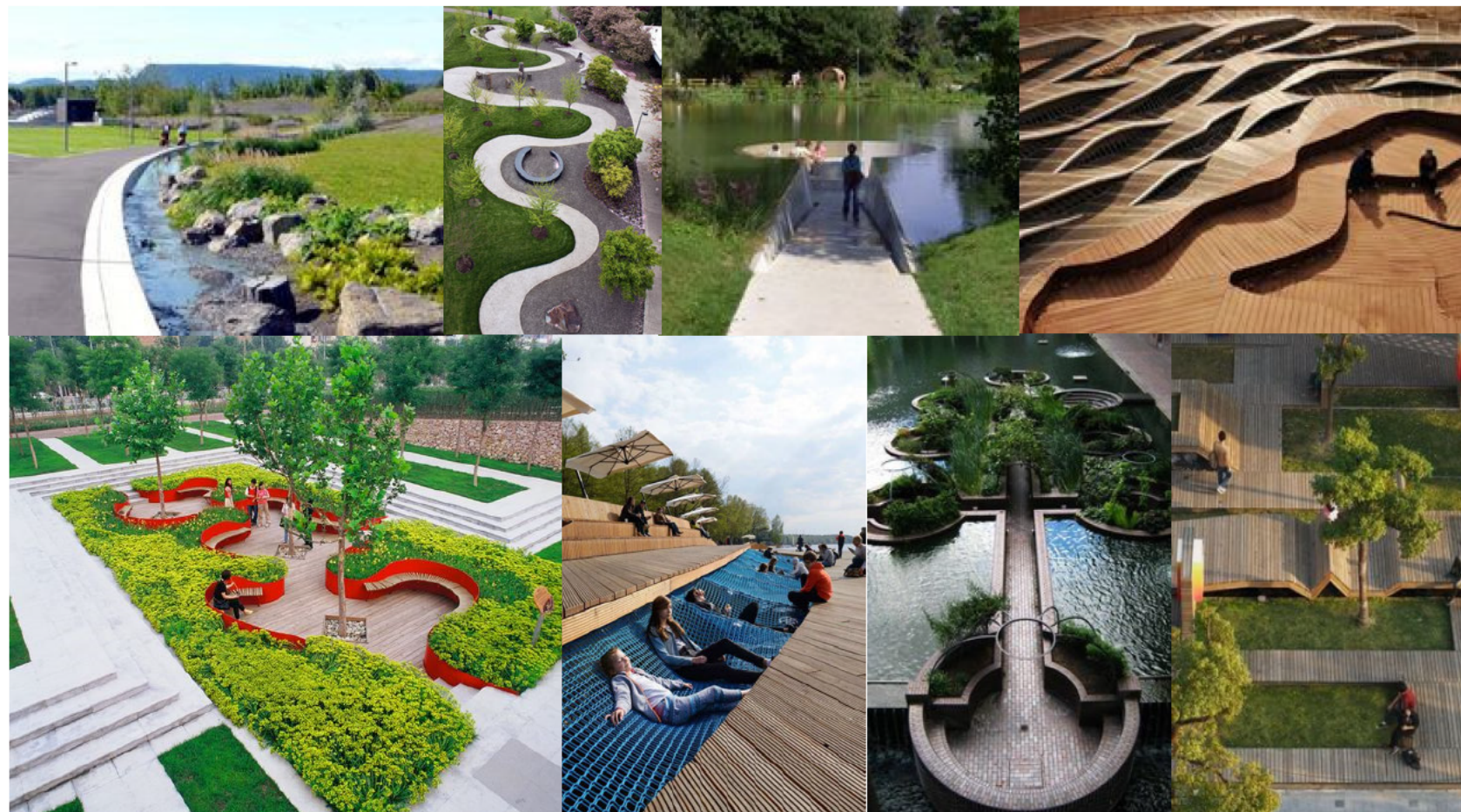
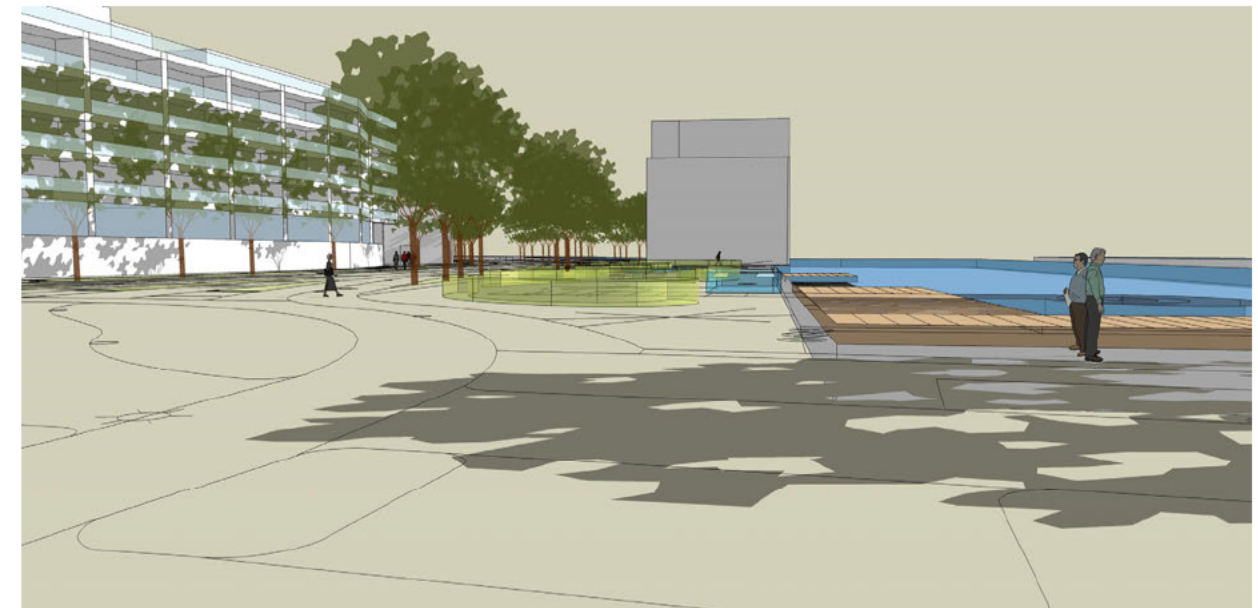
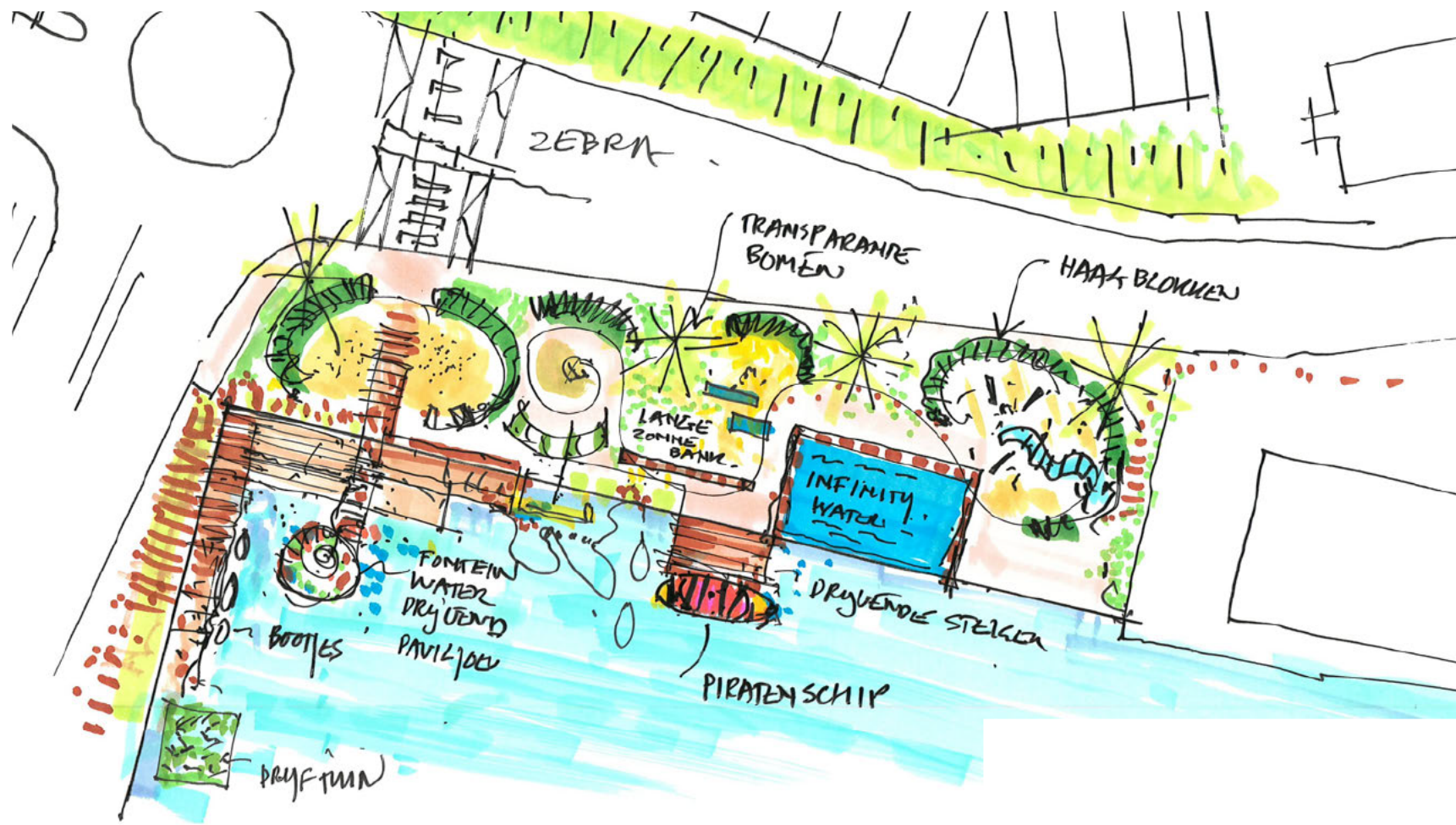


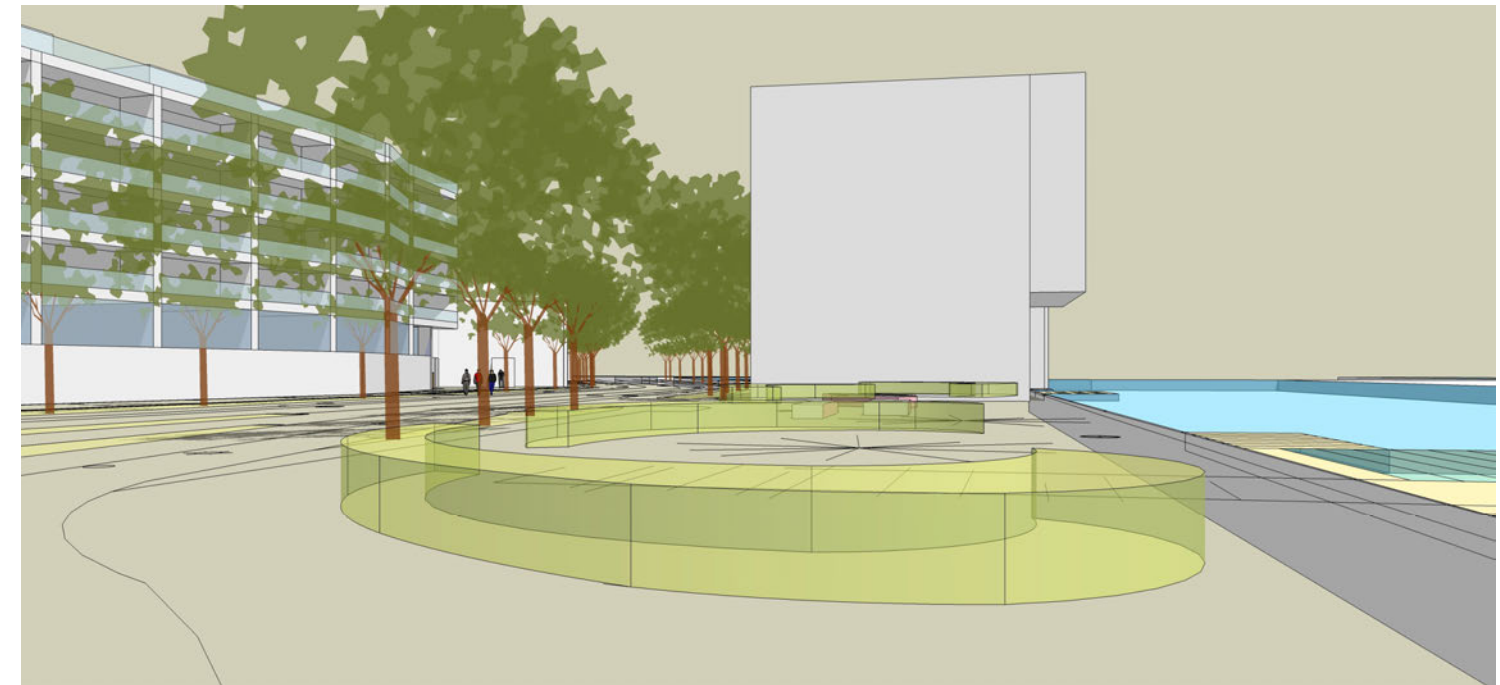
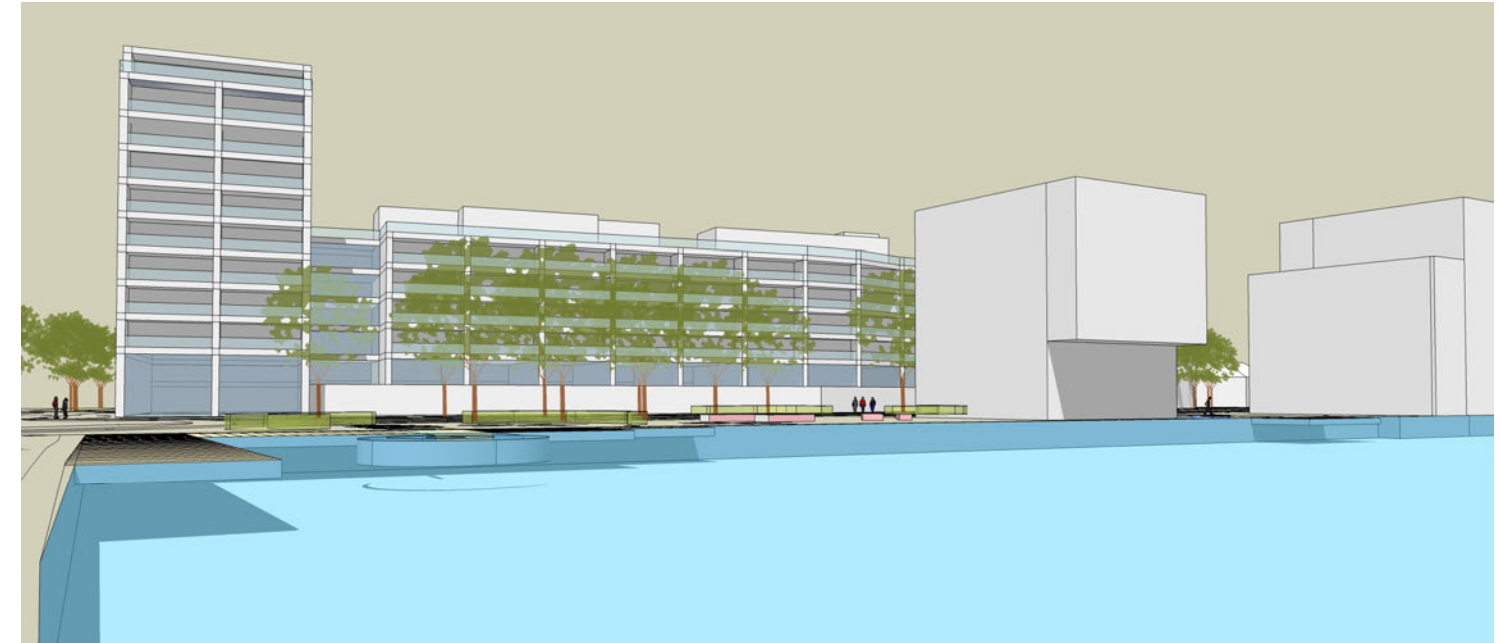
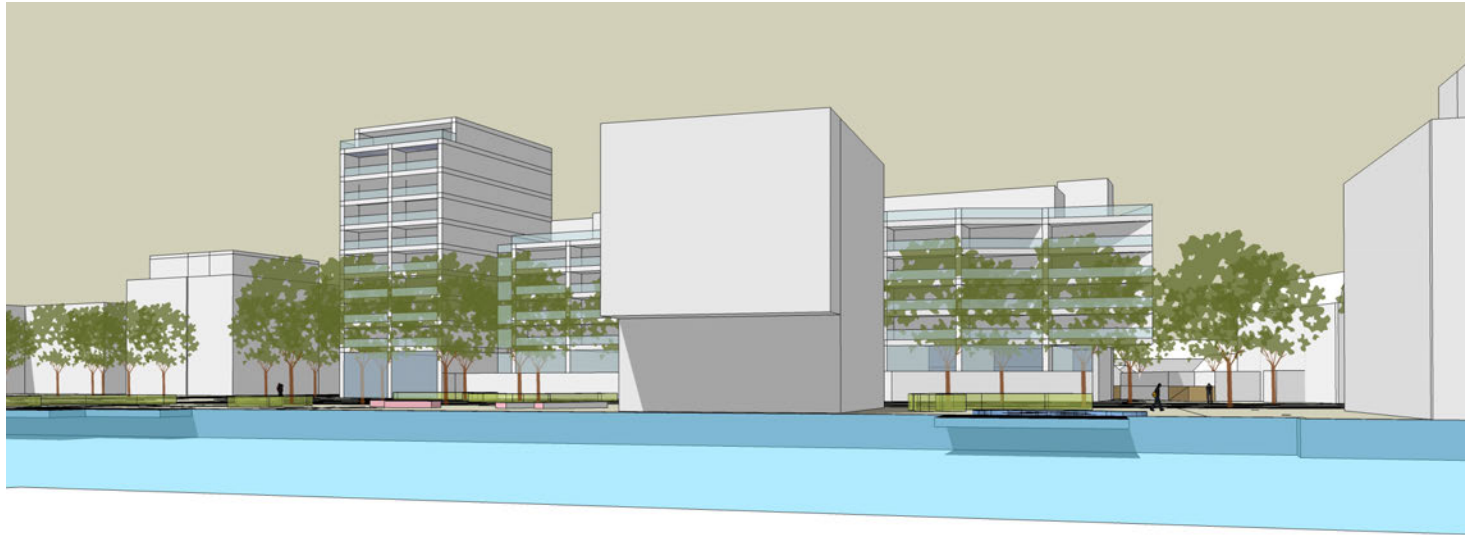
WATERAPPARTEMENTEN

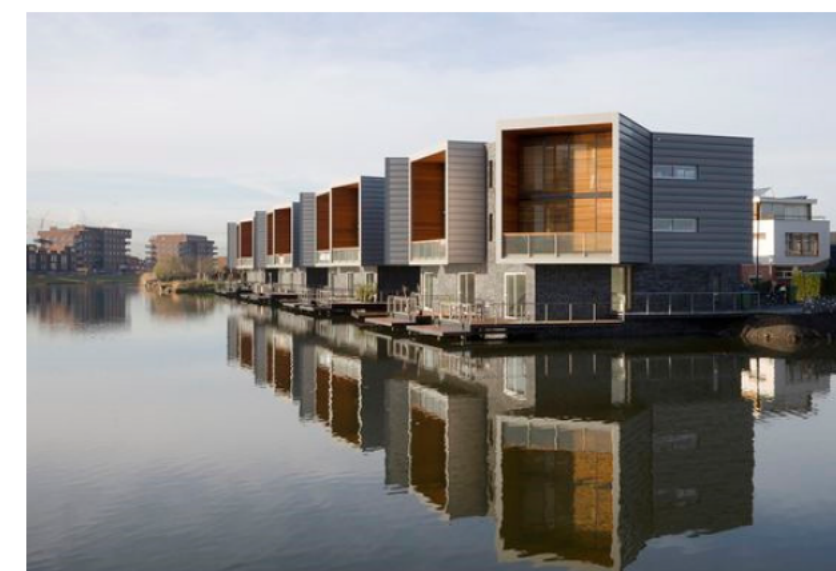
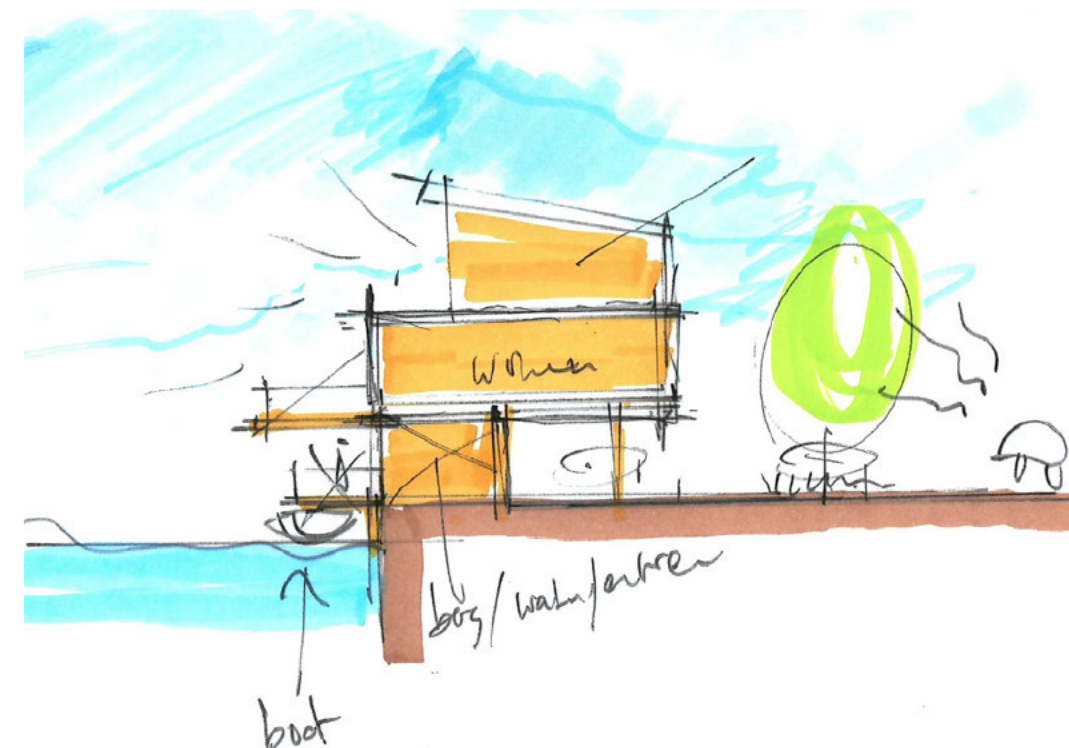
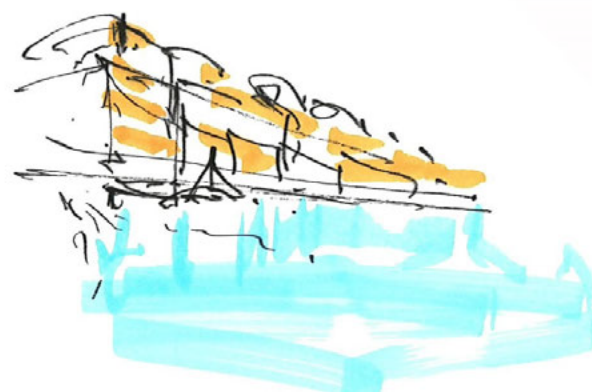
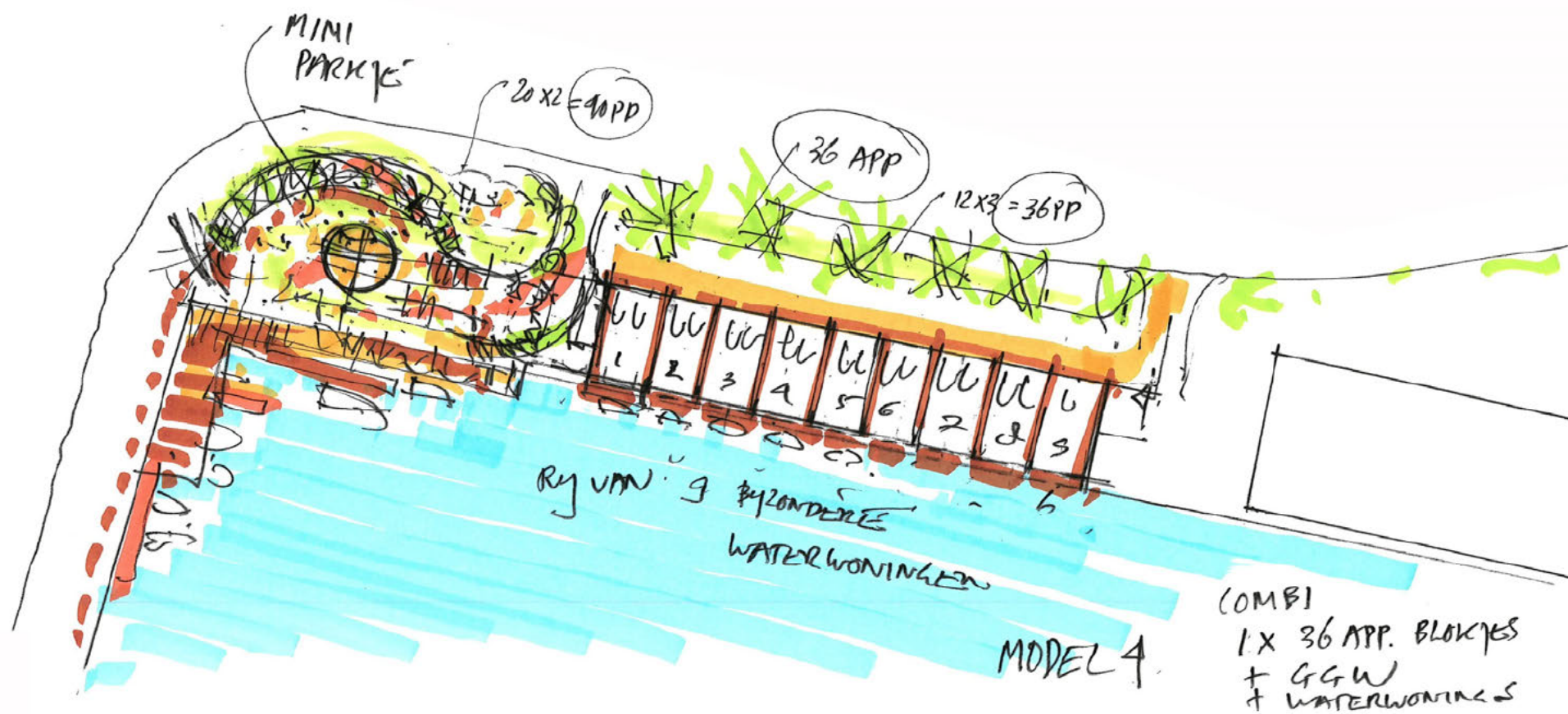


HERENHUIZEN









Bijlage: plangebied Schuttevaerkade en omgeving in beeld















[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 30 november 2017 09:26
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Scan_ [REDACTED] 08_43_30-11-2017
Bijlagen: Scan_ [REDACTED] 08_43_30-11-2017.pdf

Hoi,

Hierbij de scan van de ondertekende intentieovereenkomst voor Slokker.

[REDACTED]
jurist vastgoed en grondzaken

Gemeente Zwolle, OWV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
:
@ :

☒ Niet printen spaart het milieu.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 30 november 2017 8:44
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Scan_ [REDACTED] 08_43_30-11-2017

Please find your scan attached to this Email.

Startnotitie Stedebouwkundige Verkenning Herontwikkeling Schuttevaerkade 80-88 e.o.

Aan Wethouders [REDACTED] en & [REDACTED]

Van [REDACTED] & [REDACTED] (Team Ruimte, afdeling Ruimte & Economie)

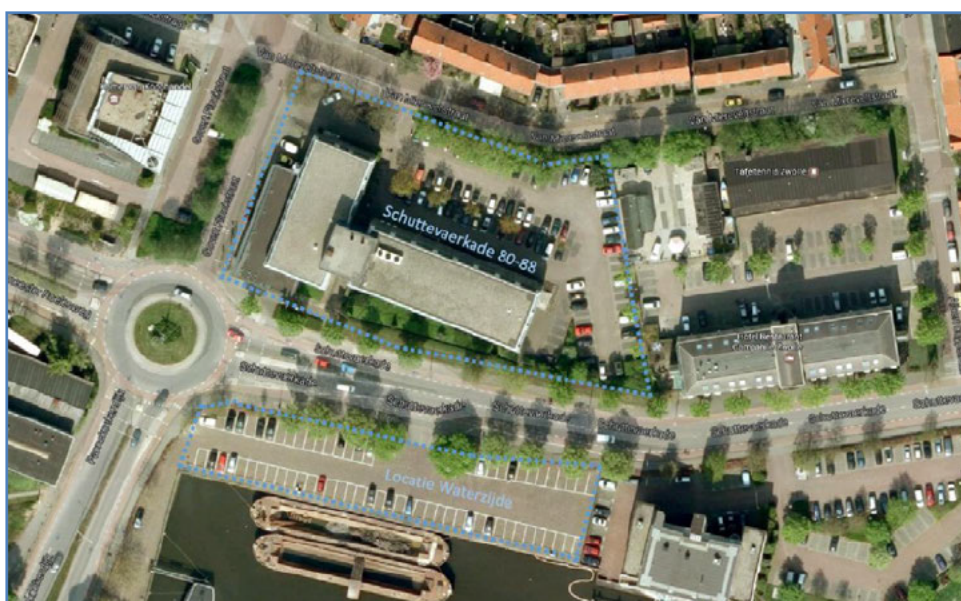
Datum 11 juli 2017

1. Inleiding

1.1 Aanleiding & doel startnotitie

Verzoek Slokker Vastgoed

In februari 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de Schuttevaerkade 80-88. Slokker is in een deel van de beschikbare kantoorruimte gehuisvest.



Men wil dit gebouw uit de jaren zeventig slopen er hier woningbouw en andere functies ontwikkelen. Het verzoek ging vergezeld van een architectonisch schetsplan (zie losse bijlage) voor:

- Een gevarieerd aanbod van 75 appartementen, waarvan het merendeel woningen van gemiddeld 100m² voor het middeldure koopsegment en 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment;
- Toevoeging van ca. 600m² eigen kantoor/commercieel op beeldbepalende hoek.

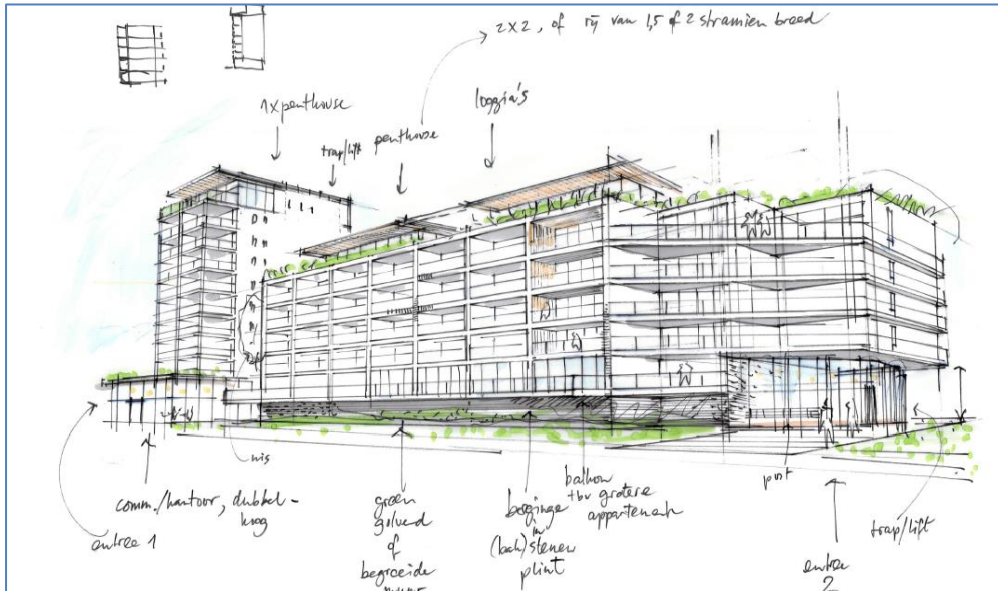
Aan de waterzijde worden ook denkbeelden voor herontwikkeling geopperd. Die zijn per scenario als volgt:

- *Waterpark* met diverse parkachtige functies, zoals een fontein, steiger, paviljoen, elementen die het verblijf in het park [REDACTED] etc.

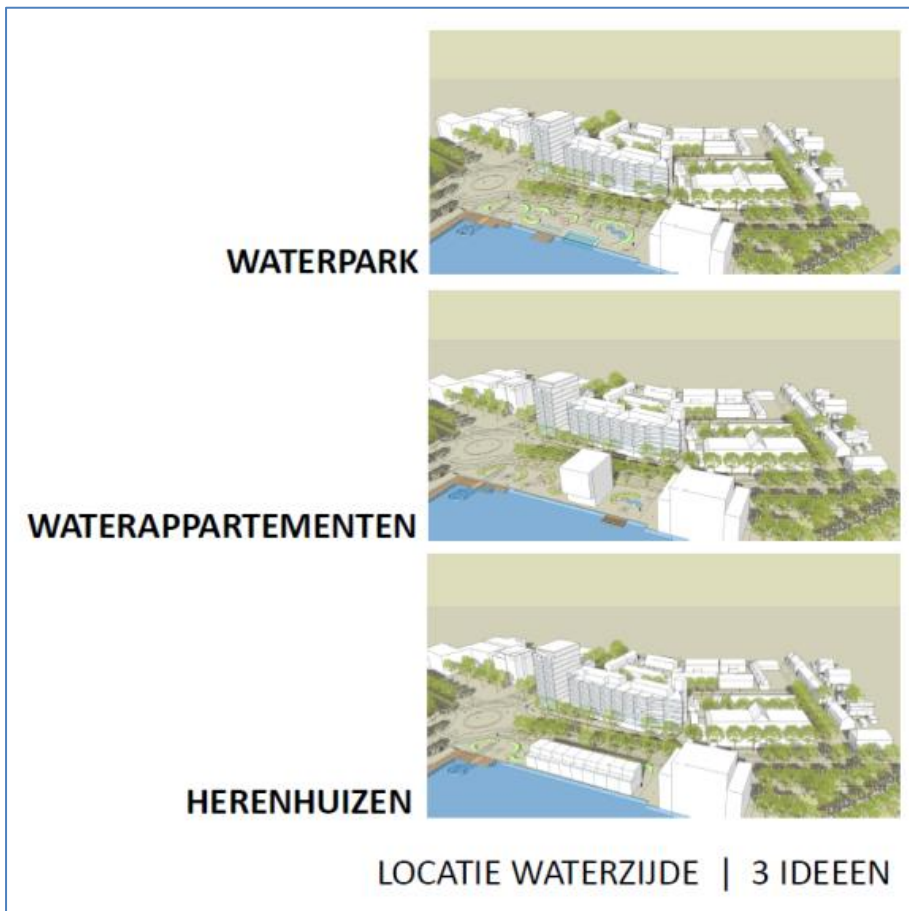
Datum

11 juli 2017

- *Waterappartementen* met daaromheen groen;
- *Herenhuizen* in een rij van 9 grondgebonden woningen en een parkje.



Herontwikkeling naar appartementen in middelduur en duurkoopsegment



Drie scenario's voor herontwikkeling van de waterzijde

Datum

11 juli 2017

Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Dit nieuwe NRI is besproken in de ambtelijke 'Regiekamer NRI' van 13 maart 2017. Het advies luidt als volgt.

Het parkeerterrein aan de overkant van het pand Schuttevaerkade 80-88 is van de gemeente Zwolle. Slokker vastgoed heeft het idee dit gebied mee te nemen in de totale planontwikkeling. Dit is een kans is, die nu benut kan worden. Er zal wel goed gekeken moeten worden naar de (on)mogelijkheid van het opheffen van de huidige openbare parkeervoorziening (betaald). De parkeerplaats wordt op marktdagen gebruikt om vrachtauto's van marktkooplui te parkeren.

Wat betreft het woonprogramma: het herontwikkelen van de Schuttevaerkade 80-88 naar 75 appartementen in het middeldure en duurdere koopsegment (wonen) is positief, omdat dit momenteel één van de weinige nieuwe initiatieven betreft in dit segment van de woningmarkt. In het kader van de gemeentelijke hoogbouwvisie zijn grotere bouwhoogtes te overwegen, mits de nieuwbouw stedenbouwkundig zorgvuldig wordt ingepast. Het door Slokker ingediende voorstel is in dit verband voor wat betreft de bebouwing te massaal en volumieus. Er ontstaat een te lang en eenvormig bouwblok tussen binnenstad en de woonbuurt 'het Noorden' (Diezerpoort). De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeer ruimte voor auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier in de toekomst juist wel wenselijk is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt niet bij aan de doelstellingen die de gemeente heeft op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.

Herontwikkeling van de Schuttevaerkade 80-88 en mogelijk ook de nabije omgeving (o.a. de waterzijde) is kansrijk. Dit met het oog op een goede ruimtelijke (ordenings)-kwaliteit met inachtneming van:

- Structuurplan Zwolle 2020 en Ontwikkelprogramma ██████████ 2020 die voorzien in een dergelijke inbreiding;
- nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie en andere strategische beleidskaders, zoals de Welstandsnota (met BKP Bi), Woonvisie en collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen.

Vanuit woningbouw zijn er gesprekken met de woningcorporaties over voldoende plek voor sociale woningbouw. Dat aspect is nu niet in het programma opgenomen. Het ontbreken daarvan moet goed gemotiveerd worden. In het kader van het stedenbouwkundig ontwikkelplan zal gedegen onderzoek moeten worden of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort. Meekoppelkansen zijn de kade op hoogte van 2.60m +NAP brengen (hoogwaterbescherming) en om de groenstructuur te verbeteren. De ambitie is om een kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied.

Doel startnotitie

Deze startnotitie is bedoeld ter afsluiting van de identificatiefase van dit NRI en geeft de nodige uitgangspunten mee voor:

Datum

11 juli 2017

- een op te stellen verkenning in de vorm van een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) voor de Schuttevaerkade 80-88 door de initiatiefnemer onder begeleiding van de gemeente;
- een op te stellen fictieve stedenbouwkundige studie van de nabije omgeving (o.a. parkeerterreinen Schuttevaerkade) door de gemeente.

1.2 Beschrijving huidige situatie ontwikkellocatie en omgeving

Schuttevaerkade 80-88

Het beoogde te ontwikkelen gebied ligt ten noord/westen van de binnenstad van Zwolle, buiten de stadsgracht aan de de Schuttevaerkade. Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat meet 5.400m², is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de Schuttevaerkade. Aan de noordzijde van het plangebied is een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantoorgebouw Schuttevaerkade 80-88.

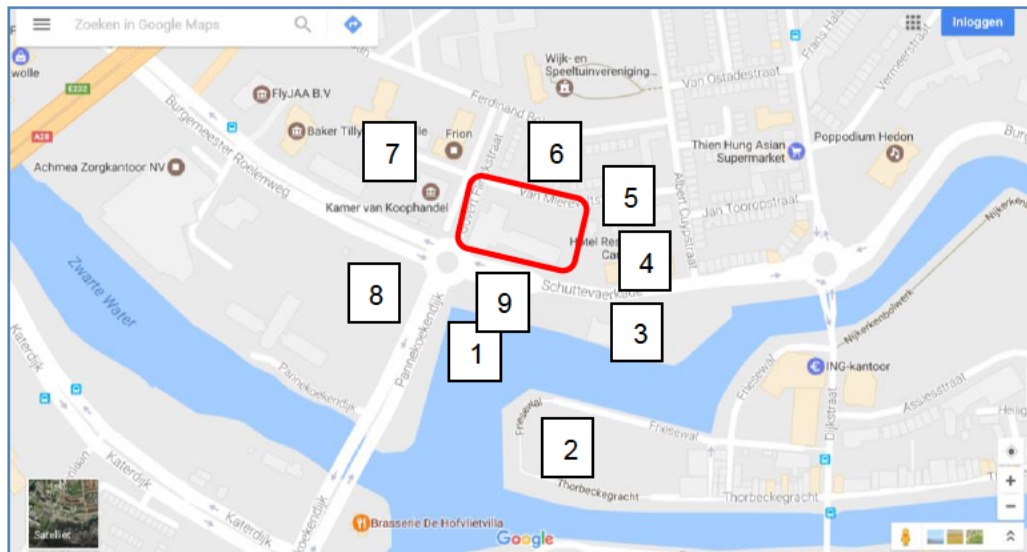


Omgeving Schuttevaerkade 80-88

Op de onderstaande kaart zijn met de cijfer 1 t/m 9 de omliggende functies aangeduid.

Datum

11 juli 2017



1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de 'm/vb Oosterschelde'. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende - recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc);
2. Woningbouwontwikkeling: het 'Kraanbolwerk';
3. Een bestaand appartementencomplex aan de Schuttevaerkade direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);
6. Grondgebonden woningen (van Miereveltstraat), gebouwd in de na-oorlogse periode;
7. Kantoren en maatschappelijke voorzieningen;
8. Studentenhuisvesting en Taxus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. De Schuttevaerkade en Pannekoekendijk maken deel uit van de Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km/h. Via de rotonde Pannekoekendijk-Schuttevaerkade-Roelenweg-Govert Flinkstraat en de Burgemeester Roelenweg is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via Pannekoekendijk en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de Schuttevaerkade. De Govert Flinkstraat en de van Miereveltstraat zijn erftoegangswegen. In het plangebied zijn meerdere groenstructuren aanwezig. Onder andere aan de van Miereveltstraat, de Govert Flinkstraat en de Schuttevaerkade.

Datum

11 juli 2017

Toets bestemmingsplan

De locatie Schuttevaerkade 80-88 is gelegen in het bestemmingsplan Diezerpoort en heeft de enkelbestemming "Gemengd-1", de dubbelbestemming 'waarde/archeologisch' en de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering'. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van: bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen; maatschappelijke voorzieningen; sport;

De weg Schuttevaerkade en de parkeervoorziening aan de kade zijn ook gelegen in het bestemmingsplan Diezerpoort en kennen de enkelbestemming verkeer, de dubbelbestemming 'waarde/archeologisch' en de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering'.



Bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade 80-88 (rood omkaderd)

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan, omdat wonen niet past binnen de geldende bestemming.

Een partiële herziening (bevoegdheid gemeenteraad) van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Er is een afweging nodig om te bepalen binnen welke uitgangspunten de gemeente kan meewerken aan die bestemmingswijziging. De voorliggende startnotitie en de nog op te stellen stedenbouwkundig ontwikkelplan geven daar invulling aan.

Datum

11 juli 2017

2. Beoogd resultaat

2.1 Ambities

Algemeen

De initiatiefnemers maken onder begeleiding van de gemeente een verkennend stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP). De strategische meerwaarde hiervan is om de geldende bestemming te wijzigen en de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, mits planologisch en stedenbouwkundig gezien van goede ruimtelijke kwaliteit. Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte aan kantoren. Die mogelijkheid zal in het nieuwe bestemmingsplan sterk worden ingeperkt. Dit past in het kantorenbeleid van de gemeente om de kantorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder.

De stedenbouwkundige verkenning richt zich op meervoudige waardencreatie met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie.

De ambities van het Structuurplan Zwolle 2020, het Ontwikkelingsprogramma  2020 (inclusief beeldkwaliteitsplan), de kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water, het 'Buurt-voor-buurt' onderzoek uit 2016 en de Woonvisie 2016-2026 zijn hierin leidend.

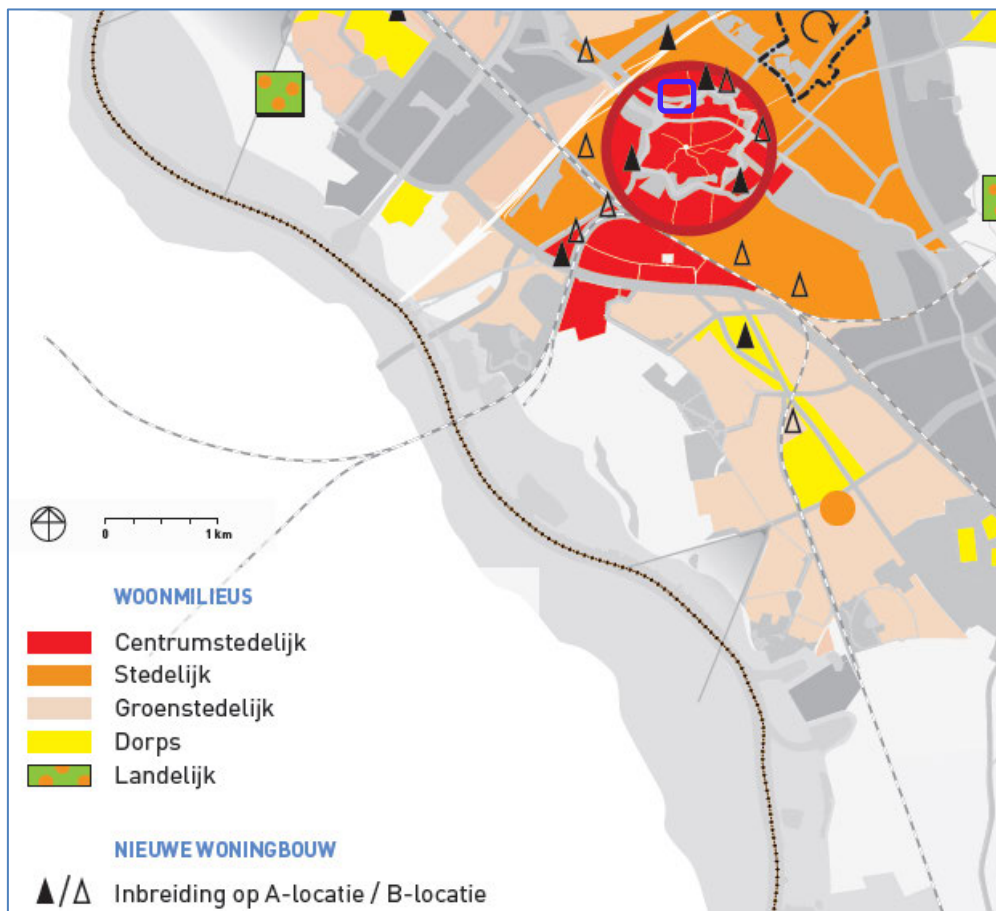
Structuurplan Zwolle

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft een integrale visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer met een doorkijk naar 2030. Het structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave.

Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin de ontwikkellocatie in is gelegen. Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid van 50-80 woningen per hectare. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen). Het is van belang in het stedenbouwkundig ontwikkelplan aan te sluiten bij de in het structuurplan geformuleerde ambities.

Datum

11 juli 2017



Plangebied (paars omkaderd) ten opzicht van structuurplankaart Zwolle 2020

De [REDACTED] als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de [REDACTED] en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit kan in de plint van nieuwe of bestaande woon- en kantoorgebouwen

Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetisch/cultureel) van hoog niveau.

Ontwikkelingsprogramma [REDACTED] 2020

Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedenbouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied Schuttevaerkade. In het programma worden een aantal deelgebieden onderscheiden. De volgende zijn van belang voor de locatie Schuttevaerkade:

Datum 11 juli 2017

- de *Groene Singelring*. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoners en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- de *Schil* met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

Groene Singelring

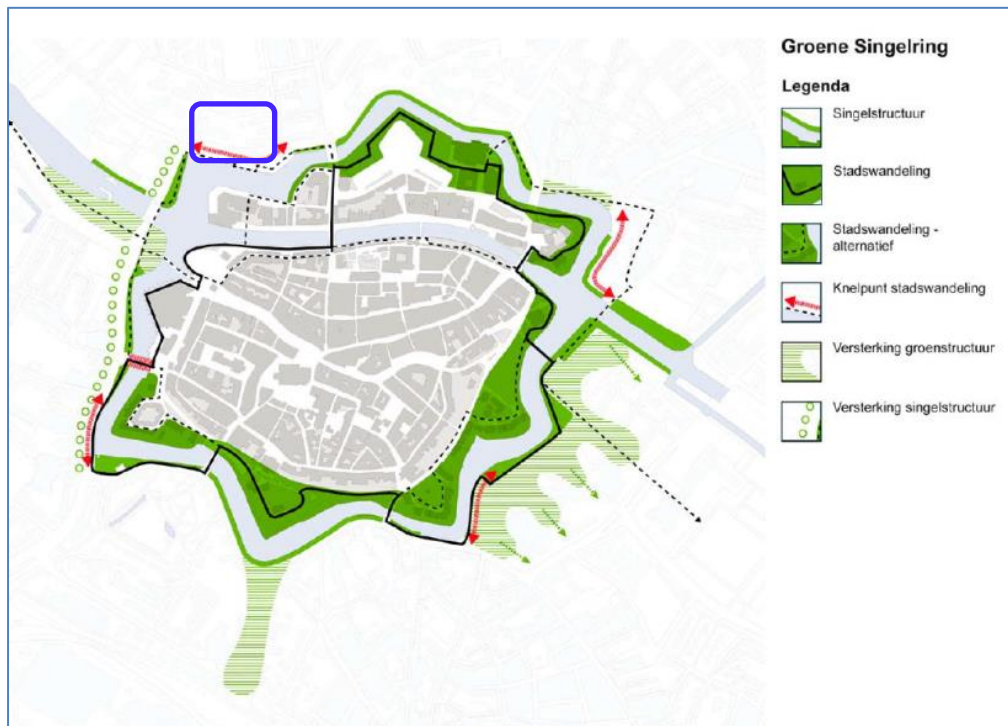
De markante ring is niet alleen het visitekaartje van Zwolle, maar ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken. De druk van infrastructuur is op meerdere punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeldveerstorend. Dit is het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om bij een NRI als dit de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te verbeteren en cultuurhistorische elementen niet aan te tasten, maar juist versterken.

De onderstaande kaart laat de ambities zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie Schuttevaerkade en omgeving. Een aantal punten zijn belang:

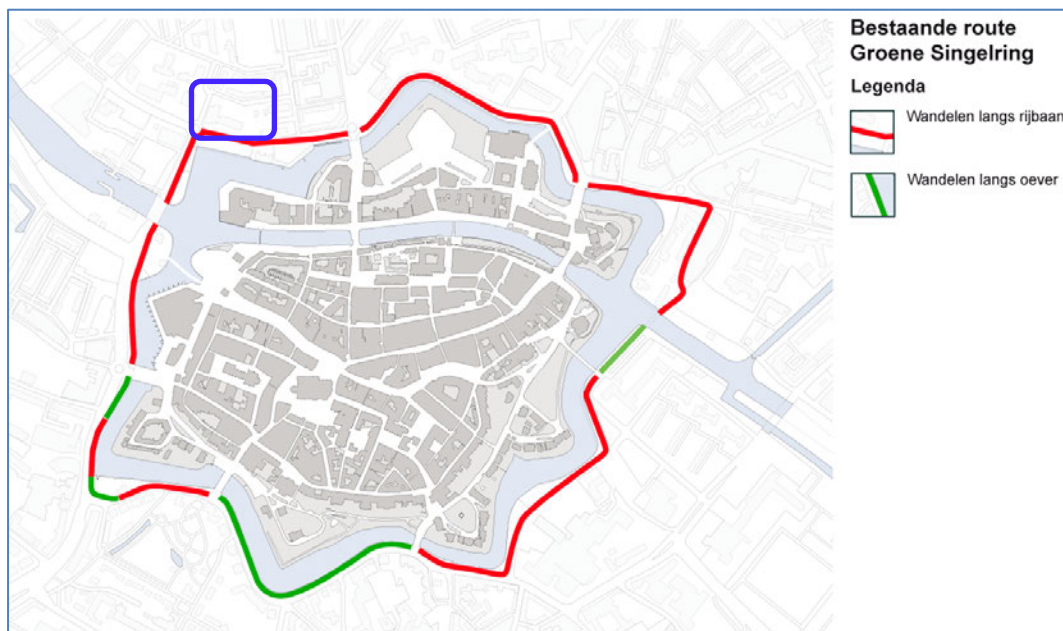
- betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- introductie van 19^e-eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de Schuttevaerkade vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.

Datum

11 juli 2017



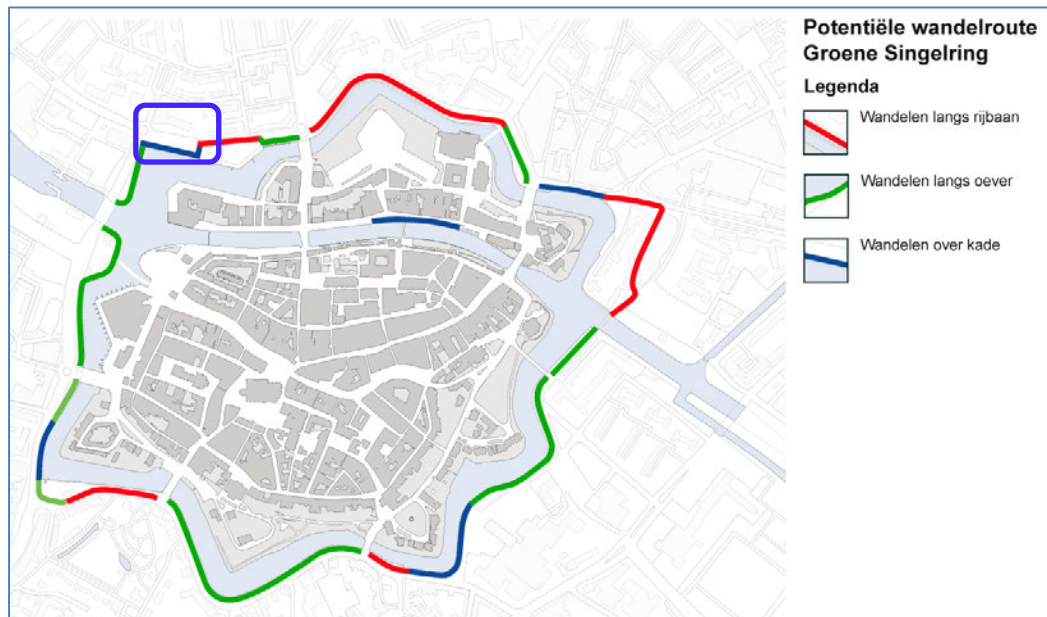
Ambitie Groene Singering (locatie Schuttevaerkade paars omkaderd)



Bestaande route stadswandeling langs de singelring (plangebied rood omkaderd)

Datum

11 juli 2017



Potentiële stadswandeling langs de singelring (plangebied paars omkaderd)

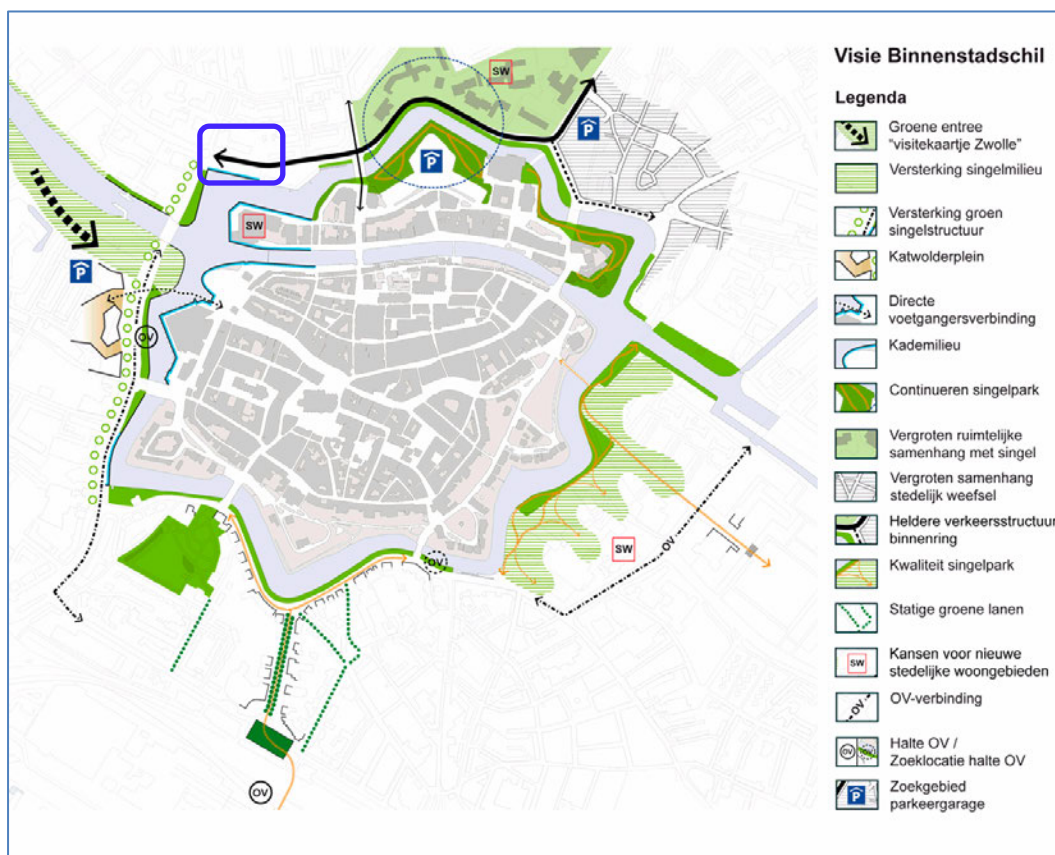
In de schil rondom de binnenstad zijn er stedenbouwkundig gezien vier soorten milieus te onderscheiden met ieder een eigen identiteit. De gemeente speelt daar op in bij de locatieontwikkeling met toekomstige centrumfuncties voor wonen en werken, bij de verkeersstructuur en inrichting van de openbare ruimte. Eén van de te onderscheiden milieus is de Pannekoekendijk en omgeving. Het plangebied Schuttevaerkade maakt daar onderdeel van uit.

Het is belangrijk om de continuïteit van de singelstructuur te behouden. Het HofMietpark vormt daarbij een ruimtelijke schakel tussen de entree vanaf de A28 en de binnenstad. Daarnaast wil de gemeente samenhang creëren in de geterrasseerde kademilieus Schuttevaerkade, Katwolderplein, Rodetorenplein, Thorbeckegracht en de groene singeloever (zie figuur 8).

Naast het creëren van meer samenhang in de kademilieus zijn er in de binnenstadsschil, deel Pannekoekendijk en omgeving, in het ontwikkelprogramma binnenstad uit 2011 ook mogelijkheden genoemd om centrumfuncties toe te voegen. Mogelijkheden zijn een winkel- en uitgaanscentrum met onder meer een supermarkt met 1000 m², overige detailhandel tot 6500 m² en horeca en leisure tot 2000 m². In de periode 2011- 2017 is (voor een deel) invulling gegeven aan die marktruimte. Onder andere door de realisatie van een supermarkt. Het is een kans om het leisure-aanbod in Zwolle op peil brengen door buiten de binnenstad meer geschikte locaties op de markt te brengen. Zie hiervoor ook de 'kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water'. Dit onderwerp staat toegelicht verderop in deze startnotitie op pagina 15.

Datum

11 juli 2017



Visie binnenstadschil (plangebied paars omkaderd)

Beeldkwaliteitsplan [redacted] Schil

Het Ontwikkelprogramma [redacted] Zwolle 2020 besteedt aandacht aan de gebruiks- en beeldkwaliteit van openbare ruimte en gebouwen. Dit is vertaald in een beeldkwaliteitsplan. Onderstaande afbeeldingen zijn fragmenten uit dat beeldkwaliteitsplan en relevant voor verschillende deelgebieden op en rond de ontwikkelingslocatie.

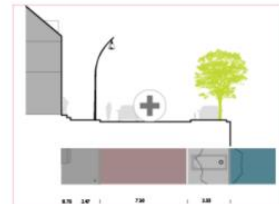
Datum

11 juli 2017

De kades

Bebouwing aan de kades heeft van oudsher een sterke relatie met het water. Hier werden goederen uitgeladen en overgeslagen. De eenheid van de kade staat voorop en een te sterke zonering van de ruimte is niet gewenst. Robuuste materialen als Zweedse granietkeien, kloeke natuursteenplaten en afdeksloven, geven karakter en een stoere sfeer aan deze voormalige handelskades. Wees terughoudend met het aanplanten van bomen. Zorg er voor dat de afstand tussen bomen voldoende groot is om het aaneenrijgen van boomkronen te voorkomen. Een verlaagd deel van de kade langs het water kan helpen het water meer bij de beleving van de stad te betrekken. Bereikbaarheid van het water heeft de voorkeur. Het hemelwater kan afstromen naar de gracht. Verlichtingsarmaturen kunnen aan de gevel of als masten.

Klik op de afbeelding voor een vergroting



Relevant voor de Waterzijde

De ontsluitingsweg

De binnenring volgt grotendeels de gracht. De opbouw van de weg sluit aan bij deze belangrijke groenblauwe structuurlijn. De binnenring wordt daarom rijkelijk voorzien van bomen, in rijen of in groepen. Met de stadswandeling uit het ontwikkelingsprogramma binnenstad 2020 krijgt de voetganger een steeds prominentere plek. De balans tussen doorstromen en verblijven wordt daarmee evenwichtiger. Aan de binnenring wordt in toenemende mate gewoond, gewerkt en uitgegaan. De verlichting is meer utilitair, aan masten en qua type afgestemd op het autoverkeer.

Klik op de afbeelding voor een vergroting



Relevant voor de ontsluitingsweg Schuttervaerkade

Datum

11 juli 2017

De gewone straat

In de gewone straat rijden ook auto's. Een verdiepte rijbaan markeert helder de overgang tussen rijloper en voetgangersruimte. Dit is verkeersveilig. Trottoirbanden hebben de voorkeur. Blijft er te weinig ruimte over voor de voetganger of rijden er weinig auto's dan kan alles op één niveau bestraat worden. Verschillen in kleur, materiaal en afmetingen van de straatstenen tussen rijloper en trottoir kunnen de leesbaarheid van het profiel verbeteren en het geheel meer karakter en sfeer geven. Verlichtingsarmaturen kunnen aan draden, aan de gevel of als masten. Dit afhankelijk van de beschikbare ruimte.



Relevant voor de van Miereveltstraat en Govert Flinckstraat

Woonvisie

De ontwikkeling van de woningen op deze plek voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag naar 6.000 woningen in de periode 2016-2026 en daarna 4000 woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Normaliter stuurt de gemeente op circa 30-40-30% (goedkoop-middelduur-duur).

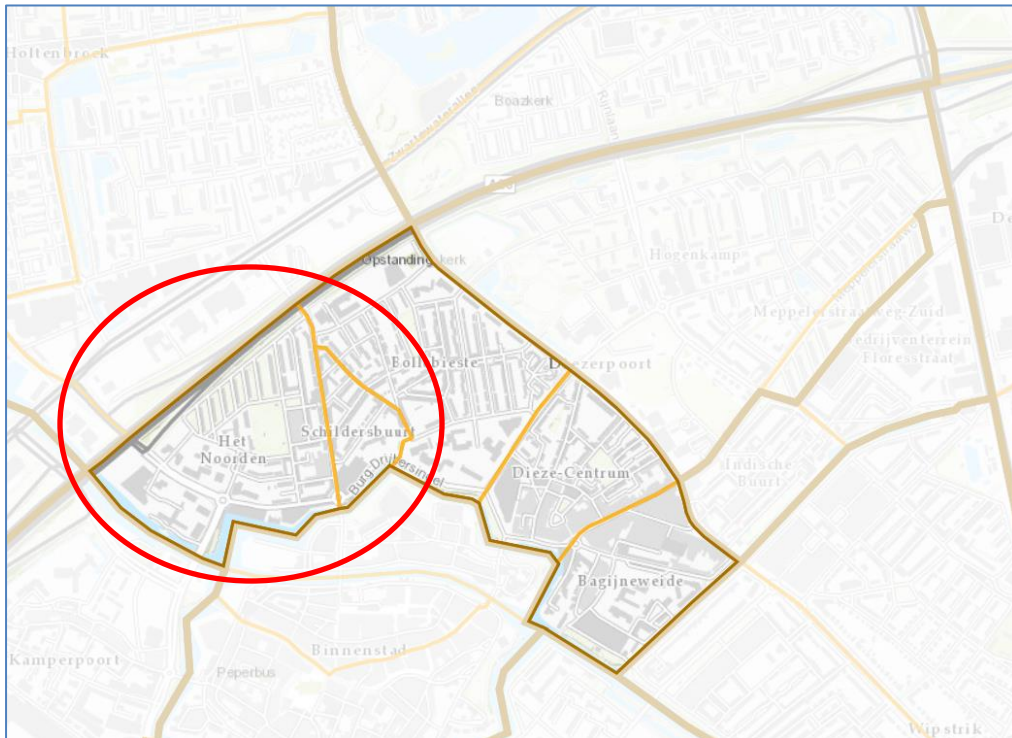
Buurt-voor-Buurtonderzoek

Het plangebied waar deze startnotitie over gaat, ligt in de buurt 'Het Noorden' (wijk Dieze-west). Het twee-jaarlijkse *Buurt-voor-Buurtonderzoek*, voor het laatst gehouden in januari-februari 2016, laat het volgende beeld zien.

De buurt 'Het Noorden' heeft 1.489 bewoners verdeeld over 1.016 huishoudens op 1 januari 2016. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel (sociale) huur. Een derde deel is koop, waarvan een groot deel gebouwd is voor 1960. Het huursegment bestaat voor een groot deel uit etagebouw.

Datum

11 juli 2017



De Buurt het noorden als onderdeel van de wijk Diezenpoort

De buurt is te typeren als een starterswijk waardoor, er veel minder jongeren en ouderen wonen dan in Zwolle gemiddeld. De nabijheid van de binnenstad is een reden voor veel mensen om er te (gaan) wonen. Als gevolg van de woningvoorraad zijn in 'Het Noorden' meer huishoudens met een laag inkomen. De werkloosheid is vrijwel gelijk aan dat in Zwolle.

De leefbaarheid van de buurt is stabiel te noemen. De overlast en criminaliteit zijn afgenomen en een zeer groot deel van de bewoners vindt de buurt prettig om in te wonen. De aanwezigheid van voorzieningen van Tactus en het Leger des Heils heeft er toe geleid dat de perceptie van sociale overlast wel is toegenomen. Dit speelt zich voor een deel af op het parkeerterrein aan de zijde Miereveltstraat. Een beheercommissie, bestaande uit verschillende instanties waaronder de politie, de zorgorganisaties, buurtbewoners en gemeente, gaat met meldingen en signalen aan de slag. Verder is de tevredenheid over groenvoorziening afgenomen.

Uitgangspunten voor herontwikkeling: de planontwikkeling aan de Schuttevaerkade biedt mogelijk kansen voor de buurt 'Het Noorden'. Bijvoorbeeld als het gaat om de groen- en parkeervoorzieningen. Dit is een onderwerp om in het verkennend stedenbouwkundig ontwikkelplan mee te nemen.

Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water

Het water is een potentiële kwaliteit voor de stad die beter benut kan worden.

Woonkwaliteit, toerisme, sportbeleving en buitenrecreatie kunnen WELVAREN bij een  gebruik van het aanwezige water. In de 'Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water' worden de mogelijkheden verkend en kansen benoemd. Het doel van de gemeente Zwolle is meer levendigheid en beleving van het water. Toerisme en

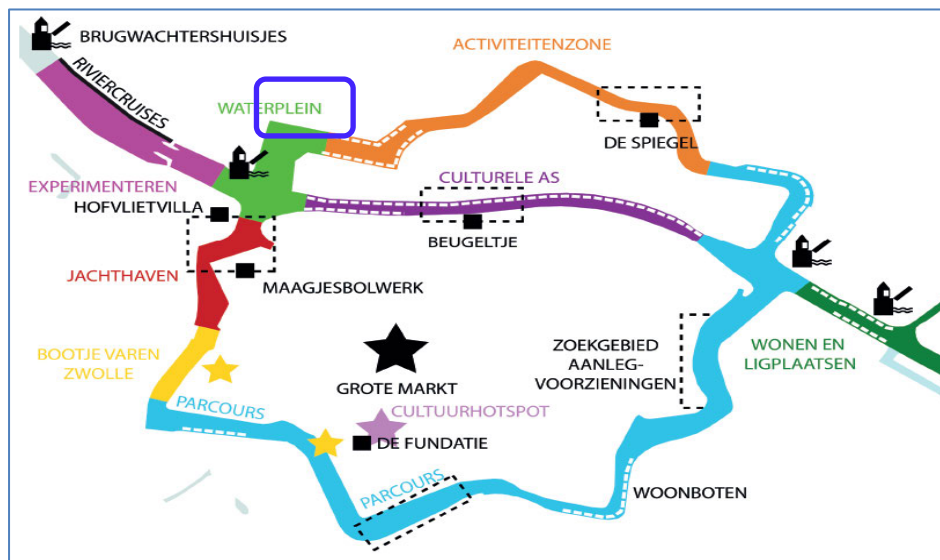
Datum

11 juli 2017

recreatie zijn daarvoor belangrijke dragers. De beleving van het water vanaf de oevers kan sterker, met ononderbroken wandelroutes, aantrekkelijke openbare ruimte en kwalitatief watergebruik.

De Schuttevaerhaven staat expliciet genoemd in de kansenkaart. Dit is met name van belang voor de ontwikkeling van de 'Waterzijde'. In de Schuttevaerhaven komen diverse waterlopen samen in een waterplein omgeven door de Schuttevaerkade, de HofMietbrug en de Friesewal. Dit is de plek waar waterevenementen starten en eindigen. Dit is ook de plek waar bijzondere schepen de stad markeren, waar wat meer kan en mag op het water. Zwolle kent met de Schuttevaerhaven een echt 'Waterplein'.

Op de kansenkaart voor Toeristisch medegebruik komen op het Waterplein (zie onderstaande afbeelding) 'Parcours', 'Cultuur-as', 'Experimenteerzone' en 'Evenementenzone' samen. Hier is ruimte voor grote en bijzondere schepen met publieksfuncties aan boord. Afwijkend van de historische norm is beeldkwaliteit en onderscheidendheid belangrijk. Er is ruimte voor grotere evenementen. Oevergebruik sluit waar mogelijk aan.



Visie uit 'Kansenkaart voor toeristisch medegebruik van het Zwolse water'

Het is een onderzoekopgave of en hoe het wensbeeld uit de 'Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water' concreet vorm kan krijgen bij het parkeerterrein aan de Schuttevaerkade.

Datum

11 juli 2017

2.2 Uitgangspunten

Integrale oplossingen

Voor het op te stellen stedenbouwkundig ontwikkelingsplan door Slokker en de fictieve stedenbouwkundige studie door de gemeente worden de volgende uitgangspunten meegegeven. Het is van belang om de hieruit voortkomende onderzoeksvragen integraal in dit plan te benaderen om mogelijk creatieve ruimtelijke oplossingen met elkaar te verbinden.

Goed woon- en leefklimaat

Bij herontwikkeling en daarvoor nodige bestemmingstransformatie van bestaande gebouwen streeft de gemeente naar het aanbieden van een aantrekkelijk, gezond en veilig woon- en leefklimaat. Dat raakt zowel de kwaliteit van interieur en exterieur van gebouwen, openbare en niet-openbare buitenruimten en de samenhang hiertussen. De schaa sprong van de massa's naar de bestaande gebouwde omgeving moet niet te abrupt zijn. Versterking van de stedenbouwkundige samenhang is hierbij nodig met een typologie die op een of andere wijze aansluit bij die van de omgeving.

Het plan moet laten zien hoe de locatie met het leegstaande kantoorgebouw verandert naar een nieuwe woonfunctie waar wel behoefte aan is, terwijl de toekomstbestendigheid, ruimtelijke samenhang en het aanzien van de locatie e.o. verbetert. In verband hiermee worden de volgende te onderzoeken uitgangspunten meegegeven met het oog op:

- goede ruimtelijke kwaliteit naar gebruiks- & belevingswaarde, alsmede toekomstwaarde;
- voldoende maatschappelijke en economische haalbaarheid.

Gebruiks- & belevingswaarde

Gevarieerd woningprogramma

Passend in de huidige inzichten van de woningbehoefte wordt voor onderhavige locatie gestapelde bouw voorgestaan met middeldure en dure koopappartementen. Hoe dit aanbod er precies uit gaat zien, is onderdeel van de stedenbouwkundige verkenning. In relatie met de economische haalbaarheid zal hierbij door de ontwikkelaar een nadere doelgroepenanalyse moeten plaatsvinden. Het is relevant dat het initiatief aansluit op de marktvraag, waarbij met een marktanalyse de beoogde doelgroepen worden onderbouwd met het woonproducte, wat daar daarbij hoort – met name dat sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort.

Bij de start van de verkenning zal de gemeente nadere gegevens verstrekken over de nieuwe woonvisie en hoe gekomen kan worden tot de gevraagde onderbouwing.

Cultuurhistorie & archeologie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was dit plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17^{de} eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje.

Datum

11 juli 2017

De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de Schuttevaerkade breder en in de hoek meer afgerond. Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de Schuttevaerkade ligt. De houtzaagmolen.



Kadastrale minuut van 1832: locatie ligt ter plaatse van molen de Zwaan

De Zwaan was op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de Schuttevaerkade en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.

De Schuttevaerkade is na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de binnenstad heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haven terrein verdween. Omstreeks 1975 is deze bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw.

De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17^{de} eeuw. Bij een eventuele herinrichting van het gebied is er een

Datum

11 juli 2017

historische aanleiding om de smalle strook tussen de Pannenkoekendijk bij de rotonde en de kade iets ruimer te maken door de scherpe hoek wat ronder te maken. Op de locatie zijn verder geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Bij de verkennig moet bezien worden of in het kader van de bestemmingstransformatie een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek nodig is en eventueel een opgraving. Het gemeentelijk Team Archeologie kan archeologische onderzoeken verrichten voor rekening van de verstoorder/eigenaar.

Zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing Schuttevaerkade 80-88

Het door Slokker ingediende schetsplan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Het beoogde gebouw is echter te massaal, te lang en eentonig vormgegeven. De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier juist wel gewenst is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt ook niet bij aan de doelstellingen die de gemeente heeft op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.

Woningbouwontwikkeling op deze prominente plek in Zwolle vergt vooral een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. Dit met versterking van de ruimtelijke samenhang en identiteit ervan als onderdeel in een meer herkenbare *Groene Singelring*. De locatie is hierbij een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de [REDACTED]. De anonieme weg met kantoren uit de jaren zestig en zeventig tussen de locaties Schuttevaerkade en Belastingkantoor is te veranderen tot een levendig Centrumstedelijk milieu, waar het aangenaam is om te wonen, werken, verblijven aan en te flaneren langs het water. En waar men vanuit Diezerpoort met een fijnmazig stelsel van wandel- en fietsroutes de Groene Singelring kan bereiken.

In het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) moeten in verband hiermee de volgende meekoppelkansen worden onderzocht:

- aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, Govert Flinckstraat/van Miereveltstraat;
- de rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimten met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten - geen toren "koud" op deze straat (windhinder);
- in de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud). Gedacht kan worden aan *Rugzakwoningen*, *Rugzak kantoren* en andere werkfuncties op/voor bergingen en parkeren;
- verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld;.
- een gemeenschappelijke daktuin (privaat) als ontmoetingsplek voor bewoners van het appartementencomplex is denkbaar met goed bereikbare bergingen en andere gemeenschappelijke voorzieningen.
- hoe kan de huidige stenige buitenruimten (o.a. huidige parkeerterrein behorend bij kantoorgebouw) een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar

Datum

11 juli 2017

de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;

- voorzien moet worden in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).

Parkeren

De regeling Parkeernormen 2016 is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en ten minste 600 m2 overige functies verandert de parkeerbehoefte. De parkeernorm voor (gestapelde) woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies.

In de stedenbouwkundig verkenning moet worden aangetoond hoe aan de parkeeropgave is te voldoen. De locatie ligt volgens de bij regeling Parkeernormen behorende verstedelijkingskaart in de *Schil Centrum* - sterk stedelijk gebied. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor de volgende indeling:

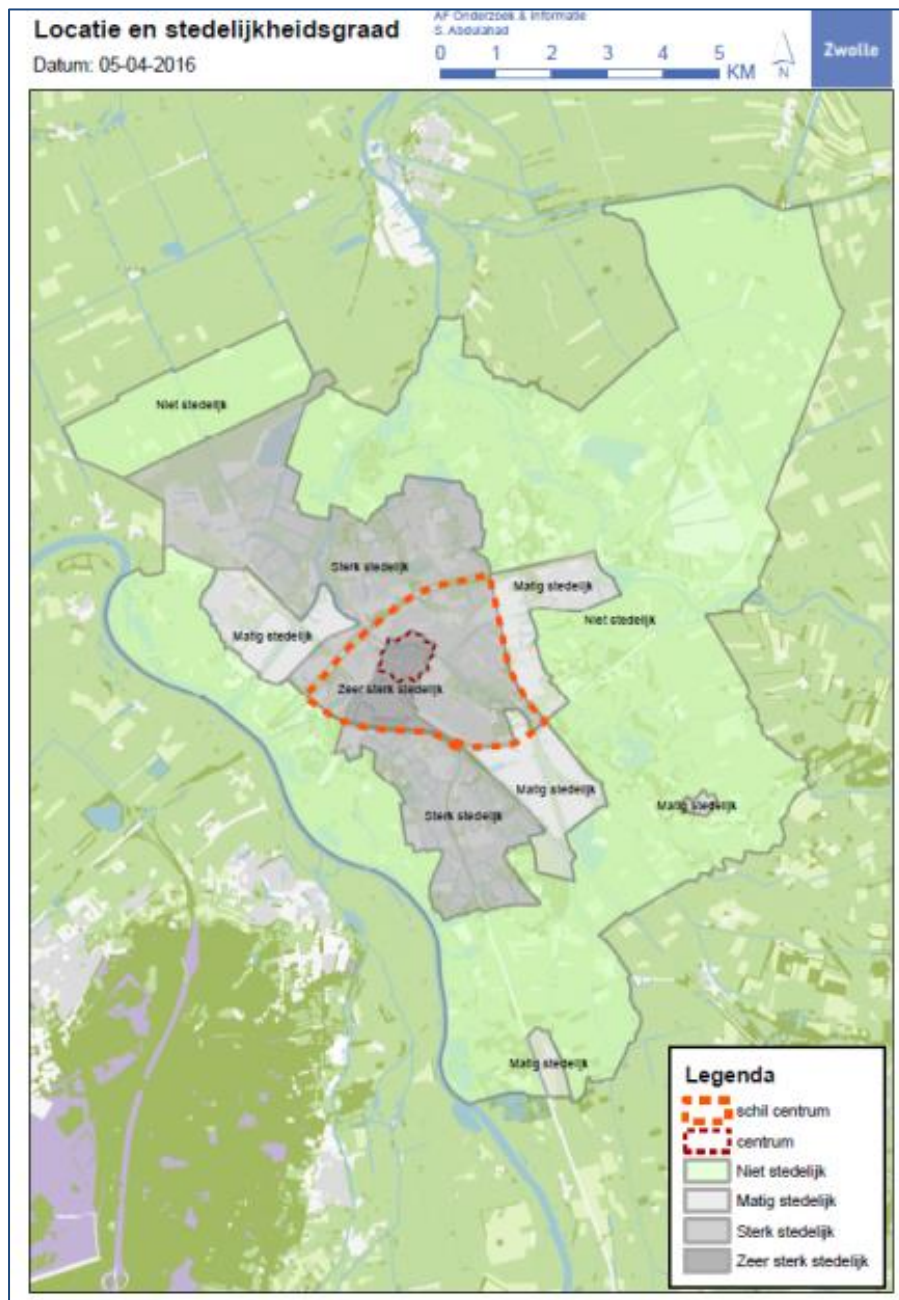
	Koop	huur
Goedkoop	tot € 180.000,00	tot € 710,00
Middelduur	€ 180.000,00 - 270.000,00	€ 710,00 - 900,00
Duur	vanaf € 270.000,00	vanaf € 900,00

Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van CROW bepaald worden wat de parkeernorm is. De minimale en maximale parkeernormen zien er voor de planlocatie Schuttevaerkade 80-88 als volgt uit (inclusief bezoekers parkeren (0.3 voor alle prijssegmenten)):

- Goedkoop: minimaal 1.2, maximaal 2.0
- Middelduur: minimaal 1.4, maximaal 2.2
- Duur: minimaal 1.5, maximaal 2.3

Datum

11 juli 2017



Parkeeropgave en stedelijkheidsgraad

Door een half-verdiepte en overdekte parkeervoorziening te maken is een goed woon- en leefklimaat te maken bij een bepaalde verdeling van woningaantallen/grootte in relatie tot een hiermee luitende parkeerbalans denkbaar. De overdekkingen kunnen als daktuinen gemaakt worden.

Datum

11 juli 2017

De afmeting en inrichting van een parkeerplaatsen en rijwegen moeten minimaal voldoen aan de meest recente ASVV van het CROW¹, waarin de aanbevelingen staan voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en op een verkeersveilige wijze bereikbaar zijn.

De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een goede aansluiting van het parkeerterrein op de openbare weg. Ligging en vormgeving spelen daarbij een rol. Een rechtstreekse aansluiting op de Schuttevaerkade is niet gewenst. Randvoorwaarde is dat de parkeervoorziening via de Govert Flinckstraat wordt ontsloten en dat er voldoende afstand gehouden te worden ten opzichte van de rotonde om de doorstroming niet te belemmeren.

Op basis van de kencijfers van het CROW kan ook berekend worden wat (in theorie) de verkeersaantrekkende werking van de vroegere bestemming was en wat deze naar verwachting zal worden bij de nieuwe invulling. Op basis daarvan kan de initiatiefnemer onderzoeken of de omgeving meer verkeersdruk zal gaan ervaren. Bij een toename is het gewenst dat initiatiefnemer aangeeft of de omgeving die extra druk aan kan en aangeeft wat eraan gedaan wordt de negatieve effecten te beperken.

Andere voorzieningen

Naast het realiseren van voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen is het ook zeer wenselijk dat voldoende rekening gehouden wordt het parkeren en stallen van fietsen van bewoners, bezoekers en gebruikers. De ligging en bereikbaarheid van deze voorzieningen zijn ook relevant. Met de aanleg van voldoende goede en goed bruikbare fietsvoorzieningen kan fietsgebruik worden [REDACTED]

Ook zijn er bergingen en containers nodig. Met name afvalinzameling verdient nadere verkenning. Het gaat om dusdanig veel woningen/gestapeld, dat een ondergrondse afvalinzameling wellicht interessant wordt. Dit moet nader met de Rova worden verkend in relatie tot een beschikbare plek die vrij is van kabels en leidingen en goed bereikbaar voor de inzameldiensten en de woningen.

Nutsvoorziening

In het huidige kantoorpand Schuttevaerkade 80-88 is een nutsvoorziening voor elektriciteit. In de verkenning moet meegenomen worden wat de status is van deze voorziening en of behoud/verplaatsing al dan niet noodzakelijk is.

Ecologie

De planontwikkeling moet voldoen aan wetgeving op het gebied van ecologie. Daarnaast biedt de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichting van de

¹ Het CROW is een stichting die zich bezighoudt met kennisvergaring en kennisverspreiding voor mensen, organisaties, partijen en overheden die zich bezighouden met de openbare ruimte. Bijna alle verkeerskundige richtlijnen die in Nederland als standaard worden beschouwd, zijn ontwikkeld door zogenaamde werkgroepen van het CROW. Zij heeft dan ook vele publicaties uitgegeven die als leidend gelden bij het infrastructurele ontwerpen.

Datum

11 juli 2017

omgeving van gebouwen zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. tuinen). Ze kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene soorten.

Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Het is een begrip dat op verschillende werken en schaalniveaus van toepassing kan zijn: van stedenbouwkundig plan tot ontwerp van een gebouwen, wegen, viaducten en bruggen.

Voor de locatie Schuttevaerkade 80-88 liggen er bijvoorbeeld kansen voor de Gierzwaluw. Dat kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw nestmogelijkheden (kasten, neststenen of gierzwaluwdakpannen) voor de gierzwaluw mee te nemen.

Fictieve stedenbouwkundige studie omgeving locatie Schuttevaerkade 80-88

Simultaan met stedenbouwkundige verkenning van de Schuttevaerkade 80-88 wordt door de gemeente in de fictieve stedenbouwkundige voor de omgeving gemaakt. Dit omvat de huidige locaties van de tefeltennishal, de woonwagens, het hotel en de parkeerterreinen ter weerszijden van het appartementencomplex aan de Schuttevaerkade. Voor de parkeerterreinen worden twee scenario's uitgewerkt:

1. Herontwikkeling met nieuw vastgoed. Gedacht kan worden aan een urban villa aan de waterzijde met in de plint werkfuncties en een autoarme buitenruimte met bewandelbare kadestroken. Herontwikkeling kan alleen als de parkeerplaatsen worden gecompenseerd en er een plek wordt gevonden voor (vracht)auto's van de marktkooplui die hier op marktdagen parkeren.
2. Herinrichting met behoud van het parkeerterrein, waarbij valt te denken aan:
 - een centrale verblijfspek aan het water;
 - een wandelroute langs het water met de cultuurhistorische aanleiding om de smalle strook tussen de Pannenkoekendijk bij rotonde en kade iets ruimer te maken en de scherpe hoek wat ronder te maken;
 - een uitnodigende aanlegsteiger in/aan het water;

Behoudens de hotellocatie en de woonwagens zijn alle gronden in eigendom van de gemeente Zwolle. Aan de kade meren diverse boten aan.

Relevant is de ontwikkeling van het project 'Roelenweg Oost' om studentenwoningen en een zorgcluster te realiseren. In februari 2015 is de eerste fase met 3 studententorens met totaal 357 woningen en het zorgcluster voor opvang voor drugsverslaafden en dak- en thuislozen (Tactus) opgeleverd. Nu de markt aantrekt bestaat het voornemen om ook de 4^e en laatste studententoren te realiseren. Hierdoor ontstaat een parkeeropgave. In de huidige situatie is het parkeren gerealiseerd op de plek waar de 4^e toren moet komen. In het PFO van 5 december 2016 met wethouder

Datum

11 juli 2017

■■■■■ is afgesproken dat een deel van de parkeeropgave opgevangen kan worden aan de Schuttevaerkade. Concreet gaat het om 22 van de benodigde 50 parkeerplekken. 28 van de 50 parkeerplekken worden in het plangebied gerealiseerd. Dat kan een belemmerende ruimteclaim leggen op herinrichting/herontwikkeling van de Schuttevaerkade. In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan voor de 4^e studententoren wordt in dit verband onder meer het volgende aangegeven:

“De 22 parkeerplaatsen op de Schuttevaerkade kunnen een groot financiële beperking opleveren voor mogelijke herinrichting en/of locatieontwikkeling van de Schuttevaerkade en omgeving. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn dat bij verlening van de omgevingsvergunning voor de vierde woontoren op basis van de parkeerregeling bezoekers van de studentenwoningen mogen parkeren in de parkeergarage aan het Katwolderplein. Dit is op grond van de huidige parkeerregeling niet mogelijk, omdat het Katwolderplein niet binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand valt. Aangezien er bij meerdere projecten tegen deze te (beperkte) loopafstand wordt opgelopen, wordt er een voorstel voorbereid om de parkeerregeling onder meer op dit punt te verruimen. Voor het centrum geldt nu een maximale loopafstand van 200 meter. Inzet van het op te stellen college- en raadsvoorstel is om voor locatieontwikkeling in de ■■■■■ Schil dezelfde maximaal acceptabele loopafstand te hanteren, als die in het centrum of deze loopafstand verder te verruimen. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum - dat is ■■■■■ Schil als geheel”

Milieu

Wegverkeerslawai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de rijksweg A28, de Burgemeester Roelenweg en de Pannekoekendijk. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde (53 dB voor de A28, 63 dB voor de overige wegen) nergens wordt overschreden. Vanwege het verkeer op Rijksweg A28 en de Burgemeester Roelenweg zijn hogere grenswaarden - variërend van 51 tot 63 dB noodzakelijk om de woningen in de ontwikkellocatie te kunnen realiseren.

Toekomstwaarde

Duurzame energie

Op het journaal, in de dagbladen, via de social media wordt er volop aandacht besteed aan de (noodzaak van) transitie op het gebied van energie. De ongewenste gevolgen van het broeikaseffect, mede veroorzaakt door de uitstoot van fossiele energie, wordt steeds duidelijker en zichtbaarder. Daarnaast raken fossiele energiebronnen op. Kortom er is grote urgentie op dit gebied.

Ook Zwolle onderkent de energietransitie als een belangrijke nieuwe opgave. De gemeenteraad van Zwolle heeft bij het vaststellen van de Agenda Duurzaamheid in 2015 bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dit gelet op de ambities en doelstellingen in EU-verband, in het SER Energie-akkoord, de klimaatconferentie

Datum

11 juli 2017

van Parijs én meest recent tijdens de Nationale Klimaattop. Het is daarom van belang om in de verkenning te bezien hoe de beoogde herontwikkeling energieneutraal uit te kunnen voeren. Dat wil zeggen dat de aan het gebouw gebonden energiegebruik en het huishoudelijke energiegebruik duurzaam wordt opgewekt. Dit kan door:

- zonnepanelen op daken te leggen;
- warmtepompen of andere voorzieningen te installeren;
- te besparen op energiegebruik (individueel en/of collectief).

Ook dient te worden verkend in hoeverre deze herontwikkeling een katalysator kan zijn voor het omliggende gebied. Het toepassen van WKO heeft daarbij de voorkeur van de gemeente. Door het toepassen van deze vorm kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan grondwaterverontreinigingen in de omgeving. In het gebiedsbeheerplan geeft de gemeente ook aan in welke gevallen dit (financieel) voordelen kan opleveren voor de initiatiefnemer.

Klimaatadaptatie

De deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil koploper zijn in het praktisch maken van de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel.

De gemeente wil hieraan invulling geven door samen met partners in de stad, denkend vanuit de generieke opgaven (klimaatadaptatie), bij ruimtelijke ontwikkelingen te zoeken naar mogelijkheden om meerwaarde, robuustheid (of veerkracht) en een aantrekkelijk stadsklimaat te creëren. Het is van belang om in de verkenning te bezien in hoeverre met deze locatieontwikkeling op inhoud, proces en financiën kan worden bijgedragen aan waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers-) extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en (openbare/niet openbare) buitenruimten robuust en comfortabel worden ingericht. In de praktijk betekent dit net iets verder kijken dan het huidige bouwbesluit, zoals met:

- Beperkte zon inval in de zomer, groene gevels en/of daken. Dit levert ook meer wooncomfort op, zoals slapen in minder warmere ruimten;
- Een groene inrichting, waterdoorlatende verharding en een (grotere) regenafvoer met een noodoverlaat (zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt).

Bijzondere aandacht verdienen de nutsvoorzieningen voor elektra, drinkwater en internet. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen kunnen blijven functioneren bij

Datum

11 juli 2017

extremen inclusief overstromingen uit het regionaal systeem. Voor hittestress is het uitgangspunt dat de planontwikkeling geen toename hiervoor tot gevolg mag hebben.

Door klimaatadaptatie in de uitgangspunten mee te nemen zijn er in principe weinig tot geen meerkosten. Indien een investering in klimaatadaptatie aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de *plus* mogelijk te maken en de planontwikkeling zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.

Ook kan een klimaatadaptief project de bewustwording hieromtrent vergroten. Wat zou het interessant zijn, als de toekomstige bewoners van het nieuwe wooncomplex nu al weten hoe veilig en comfortabel hun woning in 2030 is bij een warmer klimaat en de toenemende hoosbuien kan trotseren? Een innovatief klimaatbestendig gebouw kan ook een niche- en extra verkoopargument zijn.

Waterveiligheid en waterhuishouding

Het tracé van de regionale waterkering is nu de Schuttevaerkade zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogte van 2.4 m + NAP tot 2.6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overal op 2.6 m + NAP te hebben. 'De waterzijde' (de grond van de gemeente) ligt dus buitendijks en het bestaande gebouw binnendijks.

Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse gebied moet bezien worden of 2.5 m + NAP noodzakelijk/gewenst is. Dit is afhankelijk van gevolgschade bij overstroming.

Het totale plangebied bevindt zich in de beschermingszone van de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden kan stellen ten aanzien van de ontwikkeling.

Ten aanzien van de waterhuishouding: regenwater en vuilwater worden gescheiden ingezameld en regenwater wordt in principe binnen het eigen perceel geïnfiltreerd (o.a. met waterpasserende verharding). Probeer hierbij rekening te houden met extreme neerslag: wat gebeurt er als er een extreme bui valt? Waar gaat het water heen en veroorzaakt dit geen schade?

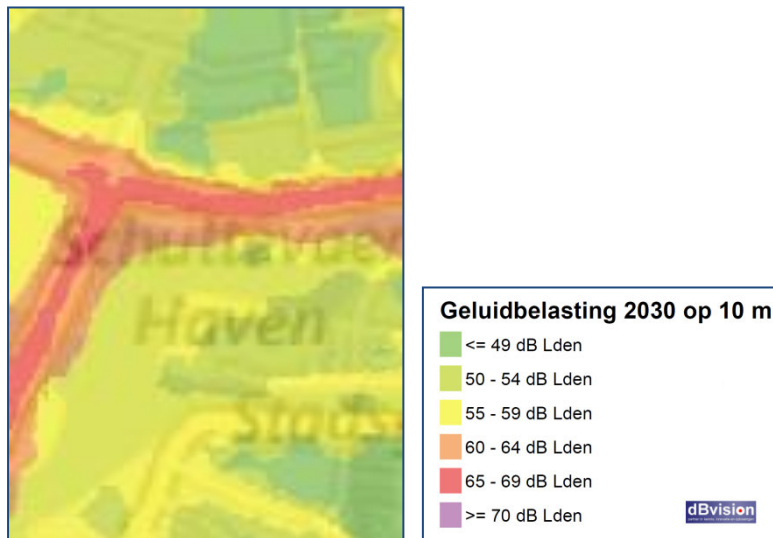
De ambitie water zichtbaar/beleefbaar maken aan de waterzijde kan nog sterker. Oeverrecreatie waarover wordt gesproken past hier goed bij.

Geluid

De Schuttevaerkade 80-88 ligt in de aandachtzones van de Schuttevaerkade, de Pannekoekendijk, de Burgemeester Roelenweg en de A28. De locatie is geluidbelast, hetgeen ook blijkt uit de geluidskaart wegverkeer 2030.

Datum

11 juli 2017



De A28 is een buitenstedelijk weg en om die reden is de norm voor de maximale geluidwaarde (maximale ontheffingswaarde) lager dan de overige wegen. Ingevolge de A28 is de maximale geluidbelasting 53 dB en voor de overige wegen 63 dB.

Zwolle heeft gebiedsgericht milieubeleid. De locatie ligt volgens dit beleid in het gebiedstype *Centrumstedelijk* met een grenswaarde van 63 dB. De grenswaarde is de gemeentelijke basiskwaliteit voor het betreffende gebiedstype en de gemeente is bereid een hogere grenswaarde toe te kennen. Dit mits wordt voldaan aan de wettelijke binnenwaarde bij nieuwbouw van 33 dB (gecumuleerd) en iedere woning een geluidluwe gevel heeft met een geluidbelasting lager dan 48 dB.

Indien er buitenruimten, balkons, aan de Schuttevaerkade worden gesitueerd dan verdient het aanbeveling deze balkons te [redacted] qua geluidbelasting. Dit kan door middel van het aanbrengen van een borstwering en het toepassen van geluid absorberende gevelbekleding. Ook een glazen schuifpui kan tot de mogelijkheden behoren. Hiermee kan per appartement een kwaliteitsverbetering van de buitenruimte worden bewerkstelligd.

Spoorweglawaai en industrielawaai spelen op deze locatie geen bepalende rol.

Luchtkwaliteit

De visie en het uiteindelijke plan dienen te voldoen aan de eisen voor luchtkwaliteit. De locatie moet voldoen aan Europese grenswaarden die zijn vastgesteld voor de aanwezigheid van stoffen in de lucht.

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. De GGD adviseert geen scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg en bejaardentehuizen te situeren langs deze wegen. De grens die gehanteerd wordt voor binnenstedelijke wegen is 10.000 mvt/etmaal en een afstand van 50 meter waarbinnen deze functies worden afgeraden.

Datum

11 juli 2017

De verkeersintensiteit op de Schuttevaerkade bedraagt 12.000 mv/etmaal. Daarom worden de genoemde gevoelige functies niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt indien de luchtinname van de verblijfsruimten voor de gevoelige doelgroepen op meer dan 50 meter vanaf de weg worden gesitueerd.

Externe veiligheid

Er bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied. De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario “toxische wolk” afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden is een afsluitbare ventilatie een eis. Vanuit goede ruimtelijke ordening levert externe veiligheid geen aanvullende eisen of wensen op.

Bedrijven en milieuzonering

Er dient een aanvaardbare afstand bewaard te worden tussen woningen en bedrijven en ander functies die hinder kunnen veroorzaken. De VNG brochure “bedrijven en milieuzonering” vormt daarbij de richtlijn. Afwijken van de richtlijn dient gemotiveerd te worden.

Speciale aandacht verdienen evenementen in de openbare ruimte. Deze kunnen plaatsvinden op de pleinen in de binnenstad maar ook op de kaden (bijvoorbeeld het pop-up stadsstrand). Bij grootschalige evenementen dient de geluidisolatie zodanig te zijn ontworpen dat kan worden voldaan aan de binnenwaarde uit de zogenaamde ‘Nota Limburg’.

Bodem

Volgens de bodemkwaliteitskaart is het plangebied gesaneerd. Het is mogelijk dat er resten zijn achtergebleven. In de verkenning zal dit nader uitgezocht moeten worden.

De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Zoals bij de paragraaf duurzame energie genoemd is er een sterke voorkeur voor het toepassen van WKO. Daarmee levert het WKO-systeem een positieve bijdrage aan het oplossen van grondwaterverontreinigingen in de omgeving.

Het gebiedsbeheerplan van de gemeente geeft ook aan wat de voordelen voor de initiatiefnemer kunnen zijn. Indien er nog sprake mocht zijn van een saneringssituatie dan kan de eigenaar gewijvaard worden bij het toepassen van WKO. Ook een bijdrage van de gemeente aan de WKO installatie kan tot de mogelijkheden behoren. In overleg met de gemeente kan dit nader worden verkend.

Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast de maatschappelijk uitvoerbaarheid (en daarvoor nodige communicatie met de buurt ‘Het Noorden’) verdient de economische uitvoerbaarheid aandacht. Er zal door Slokker en de gemeente bij de planontwikkeling van de Schuttevaerkade 80-88 en omgeving “getekend en gerekend” worden om inzicht te krijgen in de kosten en baten. Er is een onderbouwing nodig van de woningbouwbehoefte gelet op de *Ladder van duurzame verstedelijking*. De provincie heeft onlangs een wijziging van de omgevingsverordening aangekondigd, waarin is geregeld dat Zwolle bij de realisatie

Datum 11 juli 2017

van meer dan 50 woningen in verband met deze onderbouwing van de *Ladder* contact moet hebben met omliggende gemeenten. Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat verwachten wij geen problemen voor de onderbouwing van de *Ladder*.

Ook zal kostenverhaal plaats moeten vinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal te zijner tijd een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

Datum

11 juli 2017

3. Moeten, willen, kunnen, mogen & risicomanagement

Moeten

Het gemaakte architectonisch schetsontwerp voor het NRI van Slokker Vastgoed biedt kansen, maar is in de huidige voorgestelde opzet te massaal en volumineus. Het is nodig te verkennen hoe voor deze inbreidingslocatie een hoogwaardig, toekomstbestendig *Centrumstedelijk Woonmilieu* te ontwerpen is met een nader te bepalen meerwaarde voor de stad. Het schetsontwerp van Slokker verdient de nodige verfijning in een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan, waarin een goede integrale ruimtelijke kwaliteit centraal staat. De hierbij benodigde bestemmingstransformatie is aanvaardbaar, mits de bestemming voor kantoren sterk wordt gereduceerd en het ontwikkelingsplan zal passen binnen diverse gemeentelijke beleidskaders, zoals:

- Structuurplan Zwolle 2020;
- Ontwikkelingsplan [REDACTED] 2020;
- Beeldkwaliteitsplan [REDACTED] Schil;
- Actuele Zwolse Woonvisie;
- het buurt-voor-buurtonderzoek;
- Kansenskaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water;
- nieuwe opgaven voor energietransitie en klimaatadaptatie.

Hieraan zijn de geformuleerde uitgangspunten ontleend. Op basis hiervan moet het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) een antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke bijdrage wordt geleverd aan het ontwikkelen van een gemengd *Centrumstedelijk Gebied*? Dat wil zeggen gevarieerde gestapelde bouw met een hoge dichtheid van 50/80 won/ha en bijmenging van voorzieningen/werkfuncties;
2. Sluit het woningbouwprogramma aan op de marktvraag en is voldoende onderbouwd of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort? Dit afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk;
3. Is er voor het vervolg nader archeologisch onderzoek nodig?
4. Past het plan in de kaders van een de fictieve stedenbouwkundige studie en is er sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing met een groene uitstraling van de buitenruimten?
5. Is er een sluitende parkeerbalans en een aanvaardbare verkeersaantrekkende werking?
6. Welke bijdrage is te leveren aan energietransitie en klimaatadaptatie? Is hierbij de waterveiligheid en een goede waterhuishouding te borgen?
7. Hoe verhoudt het plan zich tot regelgeving op het gebied van milieu, zoals geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie en bodem?

De initiatiefnemer moet in een planologisch-ruimtelijke onderbouwing aangeven hoe in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan om wordt gegaan met deze onderzoeksvragen en wat dit betekent voor de te beogen ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid van de plannen.

Datum

11 juli 2017

Het SOP wordt simultaan gevormd met de fictieve stedenbouwkunde studie, die door de gemeente wordt opgesteld om de kansen te onderzoeken voor herontwikkeling of herinrichting van de omliggende locaties, zoals het parkeerterrein aan de Schuttevaerkade. In de studie wordt aangegeven op welke wijze de route van de 19^e-eeuwse stadswandelingen op een aantrekkelijke wijze vorm te geven is. De studie houdt ook rekening met de afspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het project 'Roelenweg oost' om aan de schuttevaerkade 22 parkeerplaatsen beschikbaar te stellen voor bezoekers van het studentenhuysvestingscomplex.

Willen

De uitgangspunten voor deze onderzoeksvragen betreffen regulier-wettelijke eisen en bovenwettelijk andere Zwolse wensen om een goed woon- en leefklimaat aan te kunnen bieden.

Aan de hand van het stedenbouwkundige ontwikkelplan Schuttevaerkade 80-88 wordt afgewogen welke uitgangspunten al dan niet als randvoorwaardelijke eis gelden om mee te willen werken aan bestemmings-transformatie. Op basis van dit SOP wordt een voorstel voor de ontwikkelingsopgave met anterieur overeenkomst voor collegebehandeling gereed gemaakt. Hierbij worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor dit nieuwe project vastgesteld.

Kunnen

De haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling van Schuttevaerkade 80-88 hangt af van de investeringskracht van initiatiefnemer, die in relatie tot het in te schatten verdienvermogen alle ontwikkelingskosten op zich neemt.

Ditzelfde geldt ook voor de andere locaties in eigendom van de gemeente en andere eigenaren. Deze locaties worden in de stedenbouwkundige studie uitgeschetst met een quickscan van mogelijke kosten en baten, waarbij fictief gestreefd wordt naar een ten minste budgettair neutraal resultaat. Bij de studie wordt daarom simultaan gecalculeerd.

Gezien complexiteit en aard van de beoogde ruimtelijke opgave is gemeentelijke begeleiding & actie nodig in de volgende twee stappen:

- I. Op basis van de aangegeven uitgangspunten is de volgende stap de vorming van het opstellen van een *stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP)* voor de locatie Schuttevaerkade 80-88, waarin de benodigde ruimtelijke ingrepen geschetst worden met een onderbouwing van de beoogde ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid ervan. Er is € [REDACTED] nodig om opdrachten voor begeleiding van het SOP te geven, alsmede voor een kaderstellende *fictieve stedenbouwkundige studie* door het Atelier ECR en Vastgoed. Op basis van het plan en de nader te bepalen ruimtelijke randvoorwaarden, wordt een anterieure overeenkomst opgesteld voor het vervolg. Met de beslisnota en een bestuurlijk 'go' hierop wordt meegewerkt aan de beoogde herontwikkeling en bestemmingstransformatie naar wonen. De in het huidige bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om kantoren te realiseren wordt in het nieuwe bestemmingsplan sterk gereduceerd. Op basis van de stedenbouwkundige studie worden al dan niet nieuwe projecten

Datum

11 juli 2017

voorbereid. Dit mogelijk met een uitvraag als er zicht blijkt op ontwikkelbare locaties, die in eigendom van de gemeente zijn.

- II. Bij een positief besluit van het college zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk voor het maken en bekostigen van een *bestemmingsplan* als tactisch ruimtelijk kader voor de locatieontwikkeling en de daarvoor op te stellen *uitvoeringsplannen* zoals bestekken, aanbestedingen, (ver-)gunningen voor bouwrijp maken, bouw en inrichting. Voor rekening van de initiatiefnemer is de gemeente verantwoordelijk voor begeleiding van de verdere planvorming, zoals bestemmingsplan, aanleg openbare ruimten, ondergrondse infra, alsmede afkoop eventuele beheer- en onderhoudskosten.

Mogen

Het is in zijn algemeenheid van belang dat het college aan de hand van het ontwikkelingsplan de raad vraagt mee te willen werken aan een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Schuttevaerkade 80-88.

Risicomanagement

De uitgangspunten uit deze notitie worden vervat in een te ondertekenen intentieovereenkomst. Op basis hiervan (en nadien te vormen ontwikkelplan en anterieure overeenkomst) zijn alle voor het vervolg op te stellen plannen, maatregelen en planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Het risico bestaat, dat de initiatiefnemers de verplichtingen uit de intentieovereenkomst niet zouden kunnen nakomen. In dat geval zal herontwikkeling en bestemmings-eliminatie van kantoren mogelijk op een later tijdstip plaatsvinden binnen de gestelde kaders.

Datum

11 juli 2017

4. Besluitvorming & organisatie vervolg

PFO-besluit

De voorliggende startnotitie is in een PFO van wethouder [REDACTED] op 12 juni als concept besproken. Het finale intakegesprek met de initiatiefnemer hierover vindt op 15 juni 2017 plaats. Op 4 juli is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd om op basis hiervan de komende initiatieffase:

1. Een verkennend stedenbouwkundig ontwikkelingsplan Schuttevaerkade 80-88 (door de initiatiefnemer) te begeleiden voor herontwikkeling van desbetreffende locatie naar wonen;
2. een op te stellen fictieve stedenbouwkundige studie van de nabije omgeving (o.a. parkeerterreinen Schuttevaerkade) opstellen door de gemeente.
3. Op basis van punt 1 en 2 mogelijk een herontwikkelingsopgave voor de Schuttevaerkade 80-88 met anterieure overeenkomst (AOK) voor te bereiden;
4. Ter begeleiding van de verkenning een krediet ad € [REDACTED] uit het budget Ruimtelijke Plannen (Visies & NRI 0-1 fase) 2016 en 2017 ter beschikking te stellen.

Bestuurlijk opdrachtgever

[REDACTED] (Wijk-)wethouder ruimtelijke ordening

in afstemming met:

[REDACTED] Wethouder wonen
[REDACTED] Wethouder vastgoed/economie/kantorentransformatie.

Kernteam

[REDACTED] Beleidsadviseur Planologie (coördinatie)
[REDACTED] Beleidsadviseur Wonen OWA (woonprogramma)
[REDACTED] Stedenbouwkundig ontwerper ECR (Stedenbouw)

Met ondersteuning van en/of in afstemming met:

[REDACTED] Milieu en duurzame energie
[REDACTED] Wijkmanager
[REDACTED] Stedelijk groen
[REDACTED] Overeenkomsten
[REDACTED] Klimaatadaptatie
[REDACTED] Planeconomie (incl. calculatie)
[REDACTED] Duurzaamheid
[REDACTED] Leisure
[REDACTED] Cultuurhistorie
[REDACTED] Ecologie
[REDACTED] Verkeer en parkeren
[REDACTED] Juridische planologie

* raming maximaal benodigd budget Ruimtelijke Plannen € [REDACTED]

Datum

11 juli 2017

Communicatie & planning

Op basis van de Startnotitie en getekende IOK start het opstellen van een [REDACTED]

Na een positief besluit hierover met een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel als project van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken (zie desbetreffende bijlage).

Deze bestemmingstransformatie vraagt van meet af aan om een open en transparant informatieproces richting diverse share- en stakeholders, waaronder bewoners uit de omgeving.

De belangen van de share- en stakeholders, zoals de tafeltennisvereniging, het hotel, de woonwagenbewoners, de horeca-boot de 'Mvb Oosterschelde en de marktkooplui die hun (vracht)auto's tijdens marktdagen parkeren op de Schuttevaerkade komen in de verkenning aan bod.

Daarna kan op basis van een mogelijk onherroepelijk bestemmingsplan een bouw- en inrichtingsplan worden uitgewerkt en een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden voorbereid. Ook daarover wordt gecommuniceerd met share- en stakeholders.

Openbaarheid

Het is zaak niet te vroeg reuring te geven aan het SOP en aan de studie, voordat we weten of alles wat onderzocht wordt wel haalbaar is.

Deze nota en bijgaande notitie is met name vanwege de fictieve stedenbouwkundige studie niet openbaar. Als blijkt dat ontwikkeling van gemeentelijke locaties wenselijke & haalbare opties zijn, verdient deze in beginsel een openbare aanbesteding zonder voorkennis van ruimtelijke en private financiële zaken.

De te sluiten IOK is niet openbaar op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.

Datum

11 juli 2017

BIJLAGE: Vervolg bestemmingsplan en andere planvorming

Na een positief besluit omtrent het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan en een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. De buurt en andere belangstellenden worden betrokken bij de uitwerking tot bestemmingsplan (en tot concrete bouw- en inrichtingsplannen).

Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken. Daarna kan mogelijk op basis van een onherroepelijk plan een omgevingsvergunning worden verleend. Onderstaand overzicht laat een planning in weken zien met betrekking tot de planologische procedure, een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Concept planning bestemmingsplan

- | | |
|---|-----------------|
| • Toetsen extern bestemmingsplan door gemeente Zwolle | 4 weken |
| • Eventueel aanpassing plan | 3 week |
| • Aanleveren voorontwerp PFO | 2 week |
| • Vooroverleg | 6 weken |
| • Verwerken vooroverleg | 4 weken |
| • behandeling ontwerp in PFO en college | 3 weken |
| • ter inzage inclusief aanleveren publicatie | 7 weken |
| • Totaal | 29 weken |

Bij geen zienswijzen

- | | |
|---|-----------------|
| • PFO, college- & raadsbehandeling | 6 weken |
| • Ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie | 7 weken |
| • Nadien treedt het bestemmingsplan in werking: | 42 weken |

Bij zienswijzen

- | | |
|---|-----------------|
| • Mediation onderzoeken | |
| • beantwording zienswijzen | 8 weken |
| • PFO, college- & raadsbehandeling | 6 weken |
| • ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie | 7 weken |
| • Totaal circa | 50 weken |

Na afloop van deze 7 weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzitter van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is ca. 1 jaar. In deze planning is geen rekening gehouden met vakanties e.d. en de vergaderdata van de raad. De planning kan hierdoor uitlopen. Een concrete planning is te maken, zodra het concept voorontwerp is aangeleverd.