

Schuttevaerkade

Stedenbouwkundige verkenning

OPM Arjen:

1. even nadenken over aan wie de brief gericht is. Ik kan me voorstellen college van B&W?
2. Brief indelen in drie gedeeltes: In de inleiding aangeven wat de aanleiding en doel is van deze brief. Tot slot aangeven wat SV van de gemeente vraagt.

In het tweede kwartaal van 2017 heeft Slokker Vastgoed (SV) de gemeente Zwolle (gemeente) op de hoogte gebracht van de aankoop door SV van het kantoorpand aan de Schuttevaerkade 80-88 te Zwolle (Deelplan 1). SV heeft toen tevens aan de gemeente aangegeven de mogelijkheden te willen onderzoeken het pand op korte termijn te amoveren en in goed overleg met de gemeente te komen tot een nieuwe invulling met woningbouw op de locatie (80-100 eenheden) en een beperkt gedeelte kantoor/maatschappelijke functie. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Daarbij heeft SV aangegeven dat het voor de ontwikkeling op haar terrein essentieel zou zijn ook invloed te hebben op en betrokken te zijn bij de plannen voor het parkeerterreintje (Deelplan 3) aan de overzijde van de Schuttevaerkade 80-88.

De tweede helft van 2017 is benut voor het opstellen van een door partijen gedragen startnotitie en de ondertekening van een intentieovereenkomst 'herontwikkeling Schuttevaerkade 80-88 te Zwolle'.

Daaruit vloeien twee acties uit voort:

- SV doet een stedenbouwkundige verkenning voor haar perceel. Beantwoording van in de startnotitie opgenomen vragen staan daarbij centraal
- De gemeente ontwikkelt een stedenbouwkundige studie naar de ontwikkeling van de Schuttevaerkade en omgeving. Het is de bedoeling dat die studie ook kaders 'meegeeft' voor de Schuttevaerkade 80-88.

De stedenbouwkundige verkenning en studie komen in een iteratief proces tot stand in onderlinge afstemming.

In de tweede helft van 2017 hebben partijen tevens een stedenbouwkundige verkenningen verricht. Deze verkenning beperkte zich niet tot het perceel van SV, maar de locatie werd uitdrukkelijk geplaatst in de context van een groter stedenbouwkundig Plangebied. Resultante is de nu voorliggende 'Schuttevaerkade Stedenbouwkundige Verkenning. In de bijlage bij deze notitie zijn de vier te onderscheiden deelgebieden binnen het Plangebied globaal aangeduid. OPM: misschien hier nog aangeven wat SV van het totale plan vindt. Bijvoorbeeld dat SV graag invulling wil geven aan dit plan. Of iets in die trant. Dit ook in het licht als je dit aan het college schrijft.

Doelstelling is een hoogwaardig stedenbouwkundig woon- en verblijf gebied te creëren, waarbij de beoogde Groene Wig tussen deel gebied 1 en 2 de binnenstad gaat verbinden met het woonmilieu van de Diezerpoort. Tevens is het de ambitie om het parkeren in het Plangebied zoveel mogelijk half- of geheel verdiept aan te leggen.

Deze wensen vragen om een integrale oplossing, waarbij onderlinge afhankelijkheid in stedenbouwkundig, financieel opzicht en qua planning in de tijd ontstaat.

De groene Wig in Deelplan 1 heeft invloed op de bebouwingsmogelijkheden aldaar en komt de bouw mogelijkheden op Deelplan 2 ten goede. De start van realisatie op Deelplan 2 zal vanwege het meer complexe huidige gebruik (aanwezige woonwagens en tafeltennisvereniging) nog een tijdje op

Met opmaak: Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, ... + Beginnen bij: 1 + Uitlegning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

Met opmaak: Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

zich laten wachten. De grondwaarde van Deelplan 3 en 4 kunnen bijdragen aan de extra kosten voor bebouwd parkeren, welke ontstaan bij de verdere uitwerking van bijvoorbeeld Deelplan 3. Daar zullen parkeerplaatsen gaan verdwijnen. De kwaliteit en ambities voor de opstalontwikkeling op Deelplan 1 zijn weer sterk afhankelijk van de invulling van Deelplan 3.

In Deelplan 2 hebben Campanile hotels en DeltaWonen naast de gemeente bezit. Afgesproken is dat SV met deze eigenaren contact op zal nemen. In het geval van DeltaWonen gaat het dan om nadere afspraken te maken voor stukje sociaal woningbouwprogramma. In het geval van het hotel gaat het om de verhuisgeneidheid van het hotel naar een andere passende plek in de stad.

Gemeente en SV starten nu met het maken van het integraal ontwikkelingsplan voor het Plangebied en kunnen in het kader daarvan nu reeds starten met de daadwerkelijke realisatie van de eerste fase op Deelplan 1. OPM: als basis voor de bestemmingsplanwijziging maken we voor deelplan 1 een stedenbouwkundig ontwikkelplan. Wellicht handig om met een bureau samen te werken die goed zo's SOP kan maken. Dat zijn vaak bureau die ook bestemmingsplannen maken. SV zal dan spoedig kunnen starten met de sloop van het huidige kantoorpand.

De overige delen van de integrale ontwikkeling kunnen dan naar gelang de mogelijkheden op termijn eerder of later starten. Is bovenstaande nog afhankelijk waar de gemeente voor kiets 1-op-1gunning of transparante marktselectie bij uitgifte van gemeentelijke gronden in het plangebied? Of stuur je deze brief als dat antwoord helder is.

Uitkomst van de verkenningen is dus dat partijen elkaar nodig hebben om elkaars ambities waar te kunnen maken. SV is als risicodragend ontwikkelaar en eigenaar van perceel en opstallen in Deelplan 1 bereidt in goede samenwerking met de gemeente daar energie en middelen in te steken. Daartoe stelt SV voor om die samenwerking dan ook te formaliseren en nadere afspraken daarover in een overeenkomst vast te leggen. De voorgetelde wijze van samenwerking publiek / privaat bevordert de broodnodige versnelling van de binnenstedelijke woningbouwproductie.

Het college hecht ook veel waarde aan een goede communicatie met de omgeving, voordat definitieve besluitvorming plaats gaat vinden over de stedenbouwkundige verkenning Schuttevaerkade. Daar zou je ook nog een passage over kunnen opnemen.