

Memo

Onderwerp: Locatieontwikkeling Schuttevaerkade 80-88

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Advies/bespreekpunten

- Kennis te nemen van de concept *stedebouwkundige studie Schuttevaerkade en omgeving*;
- Kennis te nemen van het *concept stedebouwkundige ontwikkelplan Schuttevaerkade 80-88*;
- In te stemmen met de vervolgstappen:
 - o Opstellen van een notitie om te bepalen of en hoe we als gemeente een gebiedsontwikkeling Schuttevaerkade en omgeving vormgeven;
 - o Traject doorlopen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de planlocatie Schuttevaerkade 80-88.

Inleiding

Slokker heeft begin 2017 een voorstel gedaan voor een locatieontwikkeling naar wonen op het perceel Schuttevaerkade 80-88, inclusief een verkenning hoe de kade daarbij te betrekken.

Ontwikkeling van de locatie naar wonen is kansrijk, maar vraagt wel om een goede stedebouwkundige inpassing en voldoende ruimtelijke kwaliteit. Om hier inhoud aan te geven is tussen Slokker en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met in de basis een tweetal acties.

- Slokker vastgoed ontwikkelt een stedebouwkundig ontwikkelplan (SOP) voor het perceel Schuttevaerkade 80-88 onder begeleiding van de gemeente;
- De gemeente doet een fictieve stedebouwkundige studie naar een gewenste ontwikkeling van het plangebied 'Schuttevaerkade en omgeving'. Die studie is kader voor de ontwikkeling aan de Schuttevaerkade 80-88.

Zowel de stedebouwkundige studie als een door Slokker opgestelde concept SOP voor de locatie Schuttevaerkade 80-88 is gereed. De memo gaat hieronder nader in op deze documenten, inclusief een voorstel om het planvormingsproces verder vorm te geven.

Stedebouwkundige studie Schuttevaerkade en omgeving

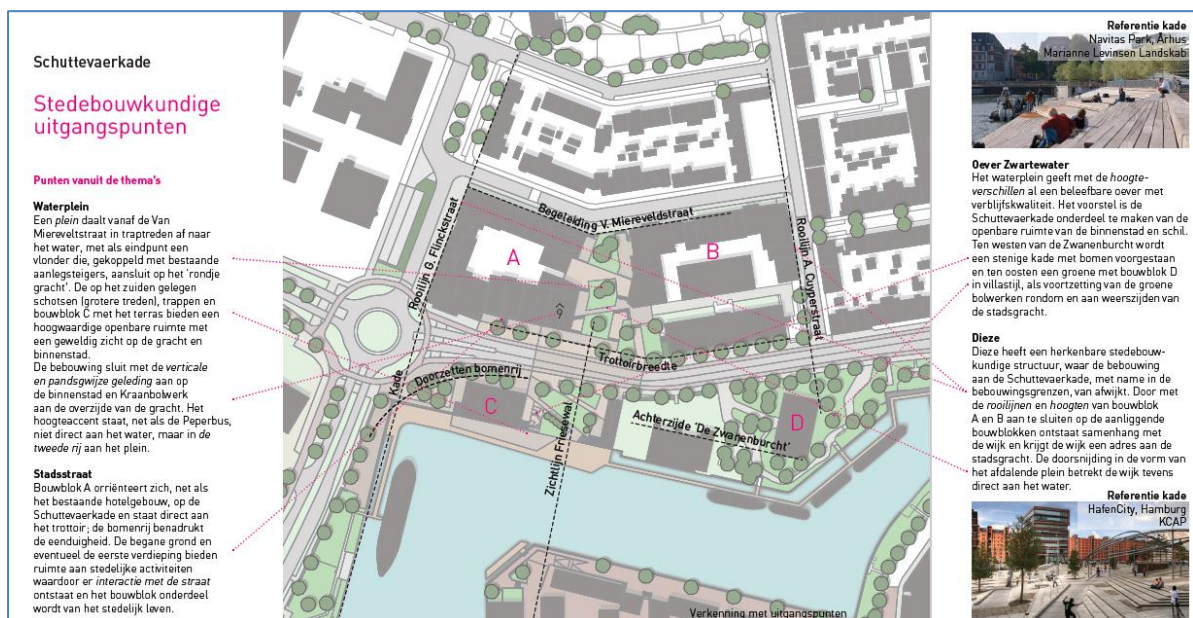
De stedebouwkundige studie Schuttevaerkade en omgeving schetst een gewenste ontwikkelrichting voor het gebied met aandacht voor de functionele en stedebouwkundige kansen.

De studie sluit aan op de wijze waarop het 'Waterplein' zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Denk daarbij aan het Kraanbolwerk, de studentenflats, etc.

De stedenbouwkundige studie Schuttevaerkade en omgeving heeft geen bestuurlijke status, maar leidt wel tot een aantal wezenlijke onderzoeksvragen die beantwoord moeten worden alvorens te beslissen over te gaan op een integrale gebiedsontwikkeling:

- Is het mogelijk het parkeerterrein aan de kade te herontwikkelen naar onder meer horeca en woningbouw in een groen/blauw raamwerk? Deze vraag hangt nauw samen met het parkeervraagstuk op binnenstadniveau.
- Is een nieuwe parkeerlocatie te vinden voor de marktkooplui die nu hun vrachtauto's parkeren bij de Schuttevaerkade?
- Is het mogelijk de woonwagens te verplaatsen?
- Is het mogelijk de tafeltennisvereniging te huisvesten in het plangebied of te verplaatsen naar elders?
- Hoe om te gaan met de aanlegplaats van de rederijsschepen aan de Schuttevaerkade?
- Is het mogelijk om de hotellocatie in te passen in de gebiedsontwikkeling?

Het voorstel is, mede op basis van de hierboven geformuleerde onderzoeksvragen, een notitie op te stellen hoe verder te gaan met het planvormingstraject voor dit gebied. We onderzoeken welke samenhang er is in dit gebied en welke rol de gemeente kan/moet innemen en op welk moment dat is. Dit laatste is ook afhankelijk van ontwikkelingen uit markt binnen het plangebied. Dat is op dit moment, naast het initiatief van Slokker, beperkt. Het lijkt wel van belang tijdig een instrument te ontwikkelen waarmee we sturen op losse initiatieven in dit gebied en om kosten die samenhangen met aanpassingen in de openbare ruimte (afwaarderen doorgaande autoverbinding/versterken verblijfsklimaat) te kunnen verhalen.



Figuur 1 Stedenbouwkundige uitgangspunten Schuttevaerkade en omgeving

Stedenbouwkundig ontwikkelplan Schuttevaerkade 80-88

Eind oktober 2019 heeft Slokker een concept SOP ingediend bij de gemeente Zwolle.

Stedenbouwkundige beelden hiervan staan bij het slot van deze memo. In het SOP staan de ambities en kaders voor ontwikkeling van het perceel, zoals Slokker dat voor zich ziet. Het plan omvat de sloop van het huidige vastgoed en de ontwikkeling van 90 woningen, waarvan het merendeel

bestaat uit appartementen. Ook bevat het plan grondgebonden woningen aan de Van Miereveltstraat. Daarnaast zal er ruimte zijn voor circa 350 m² commerciële ruimte en worden fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op de studie die voor de Schuttevaerkade en omgeving is gemaakt en hiervoor in deze memo aan de orde is gekomen.

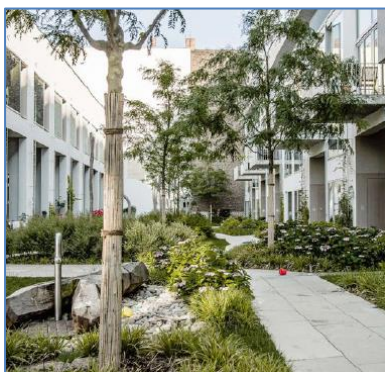


Figuur 2 Locatie Schuttevaerkade 80-88

Uiteindelijk is een wijziging van het bestemmingsplan nodig om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Om daartoe te komen is het voorstel om de volgende stappen te nemen:

- Ambtelijke beoordeling van het concept SOP. Onder andere op de thema's wonen, mobiliteit, stedelijk groen, klimaat, energie en circulariteit. Vertrekpunt is de startnotitie die als onderlegger heeft gediend bij de intentieovereenkomst tussen gemeente en Slokker;
- Verwerken ambtelijke opmerkingen door Slokker naar een definitief SOP;
- Opstellen anterieure overeenkomst tussen gemeente en Slokker ten behoeve van een op te stellen bestemmingsplan. Kostenverhaal is één van de onderdelen van deze overeenkomst;
- Besluitvorming over het SOP (door de gemeenteraad) en de anterieure overeenkomst (door het college van B&W). In de beslisnota leggen we vast wat voor de gemeente de kaders en uitgangspunten zijn voor ontwikkeling van de betreffende locatie;
- Opstellen en besluitvorming nieuw bestemmingsplan Schuttevaerkade 80-88.

Op de volgende pagina staan diverse beelden van de door Slokker gewenste ontwikkeling op het perceel Schuttevaerkade 80-88.



Toekomstbeelden Schuttevaerkade 80-88.

- Vogelvluchtperspectief
- Binnenterrein
- Gevelaanzicht vanaf Schuttevaerkade
- Beeld Govert Flinkstraat (ingang parkeergarage)