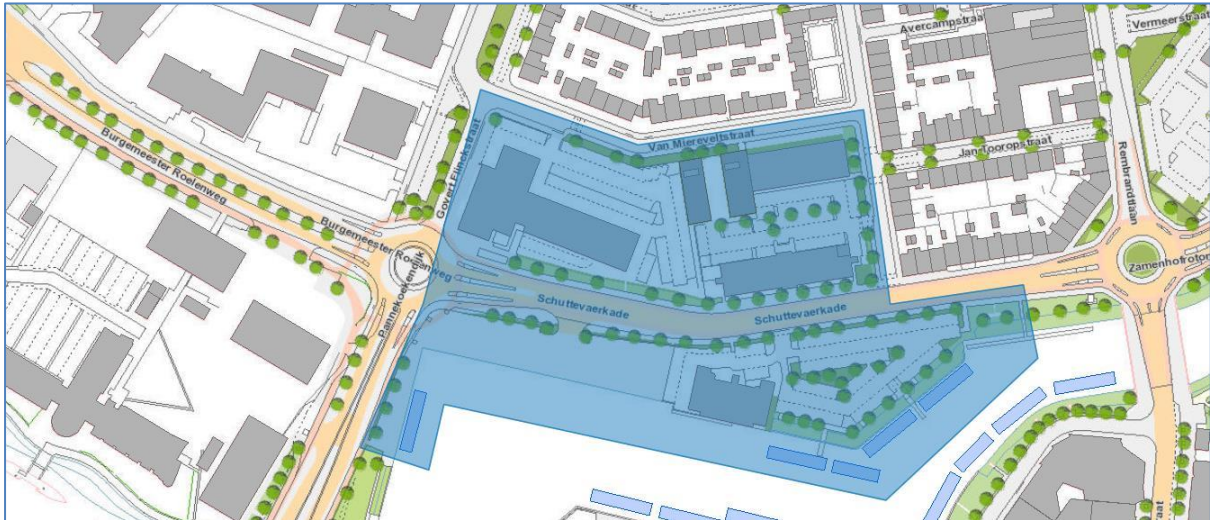


Memo: Naar een gebiedsontwikkeling Schuttevaerkade en omgeving?

Inleiding

De Schuttevaerkade ligt op een beeldbepalende locatie in de stad Zwolle, waar diverse beleidsambities samenkomen, waaronder de invulling aan de woningbouwopgave door binnenstedelijk te bouwen, het vergroten van het Zwolse centrumgebied en verbeteren van de stedenbouwkundige relatie tussen de wijk Dieze en het Zwolse centrum gebied.



Figuur 1 Globaal plangebied Schuttevaerkade en omgeving

Het afgelopen jaar zijn er de nodige planinitiatieven geweest rondom de Schuttevaerkade. Concreet hebben twee partijen, Slokker Vastgoed en het zogenaamde Schuttevaerensemble (PHI Vastgoed, Nijhuis Bouw bv en Space&Matter - gesteund door Delta Wonen) gevraagd een rol te mogen spelen bij een gebiedsontwikkeling aan de Schuttevaerkade.

Deze memo heeft als doel de huidige stand van zaken weer te geven van de locatieontwikkeling, een vervolgproces te schetsen en diverse opties in beeld te brengen voor een verdere gebiedsontwikkeling. Bij dat laatste gaat het vooral over een gemeentelijke grondstrategie.

Casus/stand van zaken

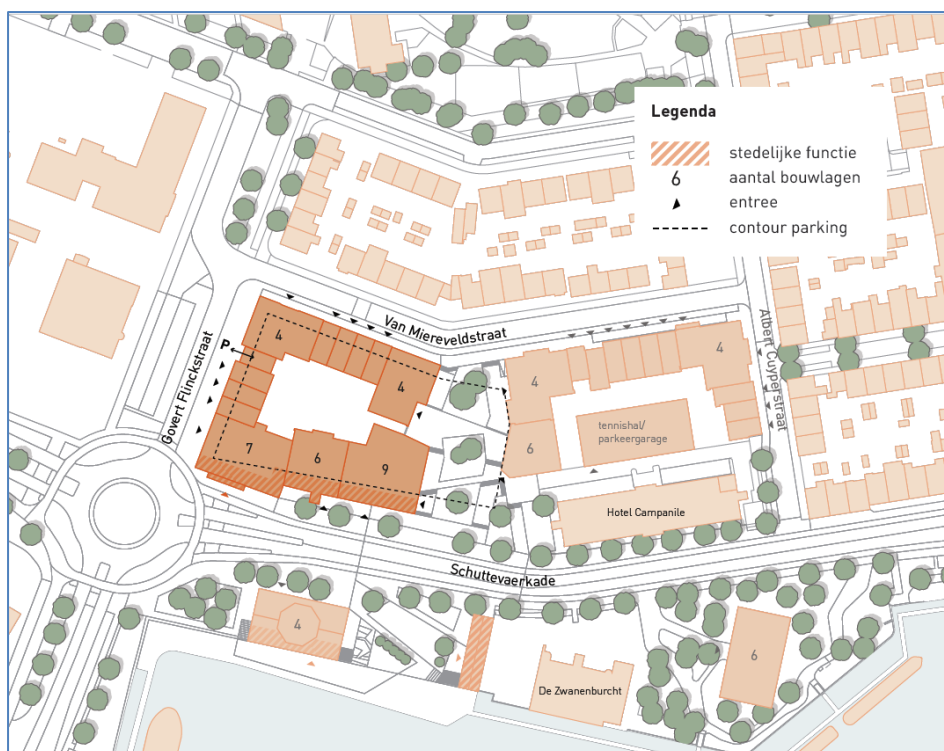
Ruim een jaar (februari 2017) geleden diende Slokker vastgoed een plan in bij de gemeente voor de ontwikkeling van het perceel Schuttevaerkade 80-88 (eigendom Slokker). Ook had Slokker ideeën voor een herontwikkeling van de kade aan de overzijde, nu parkeerterrein van de gemeente. Vanuit de gemeente is geconstateerd dat hier sprake is van het een kansrijke ontwikkeling, die een nadere stedenbouwkundige verkenning vraagt. Met Slokker vastgoed is op basis van een startnotitie een intentieovereenkomst gesloten. Daarbij horen twee afspraken:

- Slokker maakt voor het perceel Schuttevaerkade 80-88 een stedenbouwkundig ontwikkelplan (SOP)
- De gemeente stelt voor het gebied Schuttevaerkade en omgeving een stedenbouwkundige verkenning op.

Tot heden heeft Slokker het Sop niet afgerond. De gemeente heeft een concept stedenbouwkundige verkenning 'Schuttevaerkade en omgeving' wel afgerond (zie bijlage I). De verkenning ziet kansen voor de ontwikkeling van diverse gronden in het gebied rondom de Schuttevaerkade naar voornamelijk woningbouw op voor een deel gemeentelijke gronden. Of deze verkenning uitvoerbaar is afhankelijk van een aantal vragen:

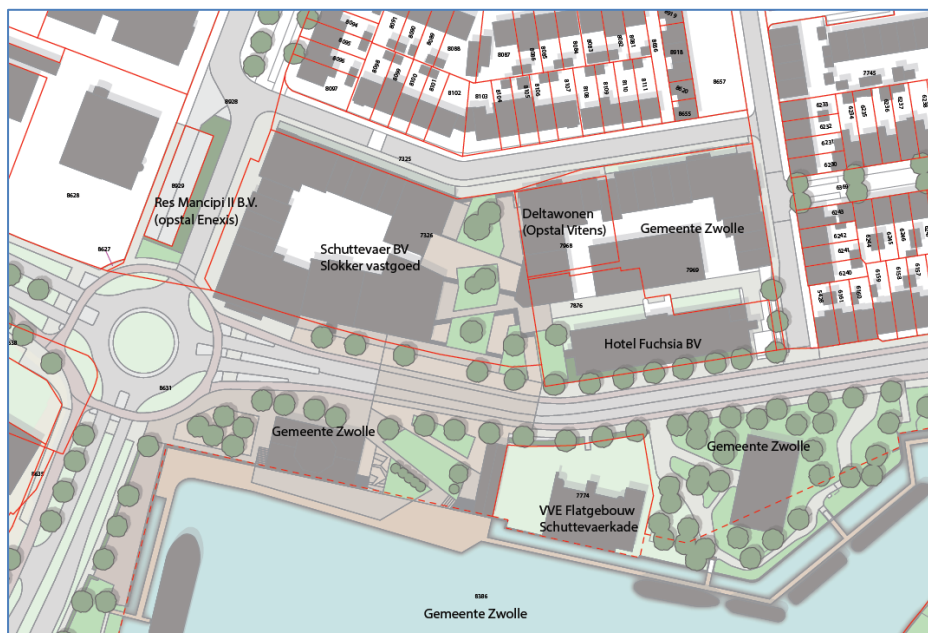
1. Is het mogelijk het parkeerterrein aan de kade te herontwikkelen naar onder meer horeca en woningbouw? Deze vraag hangt nauw samen met het parkeervraagstuk op binnenstad niveau en de nog op te stellen mobiliteitsvisie.
2. Is een nieuwe parkeerlocatie te vinden voor de marktkooplui die nu hun vrachtauto's parkeren bij de Schuttevaerkade?
3. Is het mogelijk de woonwagens te verplaatsen?
4. Is het mogelijk de tafeltennisvereniging te huisvesten in het plangebied of te verplaatsen naar elders?
5. Hoe om te gaan met de aanlegplaats van de rederijsschepen aan de Schuttevaerkade?

Op de volgende pagina staat een plankaart van de concept stedenbouwkundige verkenning Schuttevaerkade en omgeving.



Figuur 2 Concept stedenbouwkundige verkenning Schuttevaerkade en omgeving

Daarnaast is er sprake van een versnipperde eigendomsituatie, waarbij de gemeente ook grondeigendom heeft in het plangebied (openbare wegen/groenstroken, kade en locatie tafeltennishaal). Mede daardoor is het een complexe opgave.



Figuur 3 Grondeigendom geprojecteerd op stedenbouwkundige verkenning

Naast Slokker is het zogenaamde Schuttevaerensemble (PHI Vastgoed, Nijhuis Bouw bv en Space&Matter - gesteund door Delta Wonen) geïnteresseerd om een samenwerking/ PPS constructie met de gemeente aan te gaan voor de gebiedsontwikkeling. Het Schuttevaerensemble heeft hiervoor een andere verkenning gedaan.

Beide partijen hebben de gemeente voorgesteld een samenwerking aan te gaan voor de gebiedsontwikkeling en gemeentelijke percelen 1-op-1 gegund te krijgen. Op 7 maart 2018 heeft een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden met de betrokken partijen van het Schuttevaerensemble.

Gezien de nu nog voorliggende vragen uit de stedenbouwkundige verkenning van de gemeente kan geconcludeerd worden dat het nog te vroeg is om al een samenwerking / PPS constructie aan te gaan met een partij. Eerst zal de gemeente de vragen moeten onderzoeken, waarna vervolgens gekozen kan worden voor een strategie, rolneming en eventuele samenwerkingsvormen. Onderdeel hiervan is de verkoop van gemeentelijke eigendommen, al dan niet door 1-op-1 gunning of transparante markselectie.

Op 14 maart heeft overleg plaatsgevonden met Slokker. Afgesproken is dat Slokker gaat werken aan een Stedebouwkundig ontwikkelingsplan Schuttevaerkade 80-88 (SOP). Dit mede op basis van een concept-stedebouwkundige verkenning Schuttevaerkade en omgeving. Voordat Slokker start met het maken van een SOP voor hun eigen perceel wil het graag weten in welke mate een aantal kaders uit de concept verkenning harde randvoorwaarden of uitgangspunten zijn. Het betreft dan vooral de locatie van de 'groene scheg', de bouwhoogtes en het woningbouwprogramma (omvang woningen).

Bijlage II is een uitgebreide beschrijving van het doorlopen planproces tot op heden.

Een vervolgproces

We zijn nu in een fase aangekomen om richtinggevende keuzes te maken voor het vervolgproces, die ook duidelijkheid moet bieden aan partijen die interesse hebben het gebied verder te ontwikkelen. Drie lijnen staan daarbij centraal:

1. Slokker vastgoed krijgt de gelegenheid een stedebouwkundig ontwikkelingsplan voor de locatie Schuttevaerkade 80-88 af te ronden, zoals afgesproken in de intentieovereenkomst. De door de gemeente opgestelde stedebouwkundige verkenning Schuttevaerkade en omgeving is daarvoor het kader.
2. De gemeente rondt haar stedebouwkundige verkenning Schuttevaerkade en omgeving af (inclusief communicatietraject met de omgeving).

3. Mede gelet op de nog openstaande wezenlijke onderzoeksvragen moet de gemeente een besluit nemen de stedenbouwkundige verkenning verder uit te werken door onder meer de openstaande vragen te beantwoorden , te bepalen of een gebiedsontwikkeling haalbaar is en wat de rol van eerder genoemde partijen en de gemeente daarbij zal zijn.

Een doorkijk, scenario's voor een verdere gebiedsontwikkeling Schuttevaerkade en omgeving en rolneming gemeente

Indien de gemeente ervoor kiest de voorliggende vragen uit te werken zijn er een aantal scenario's denkbaar om het gebied Schuttevaerkade en omgeving verder uit te ontwikkelen.

1. Actieve rol gemeente: de gemeente wordt trekker en aanjager van de ontwikkeling van de Schuttevaerkade.

In dit scenario zal de gemeente een actieve rol aannemen, een bestemmingsplan en exploitatieplan opstellen. Tevens kunnen dan de grondbeleidsinstrumenten ingezet worden, zoals de wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening. Gezien de versnipperde eigendomssituatie is nu al de vraag of dit voor de hand ligt.

2. De gemeente gaat samenwerken met Slokker, het Schuttevaeressemble of een andere partij om te komen tot een gebiedsontwikkeling.

De gemeente besluit met een partij of partijen samen te werken bij de ontwikkeling van het gebied. De gemeentelijke percelen worden onderdeel van de samenwerkingsvorm en mogelijk als onderdeel van de samenwerking "gegund" (1-op-1 of via een transparante marktselectie) aan de samenwerkingspartner(s).

3. Faciliterende rol gemeente: vaststellen stedenbouwkundige verkenning 'Schuttevaerkade' en bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling aan de Schuttevaerkade.

De gemeente ziet geen actieve rol voor zich weggelegd of besluit niet tot samenwerking bij een verdere gebiedsontwikkeling. De gemeente hecht wel belang dat ontwikkeling van belang is en stelt een (uitnodigend/ flexibel) bestemmingsplan vast met bijbehorend exploitatieplan. Het is aan de markt om vervolgens gebruik te maken van de geboden ontwikkelmogelijkheden.

4. Passieve rol gemeente: na het vaststellen van de stedenbouwkundige verkenning 'Schuttevaerkade en omgeving' stelt de gemeente geen bestemmingsplan op voor de gebiedsontwikkeling aan de Schuttevaerkade en wacht tot er initiatieven komen.

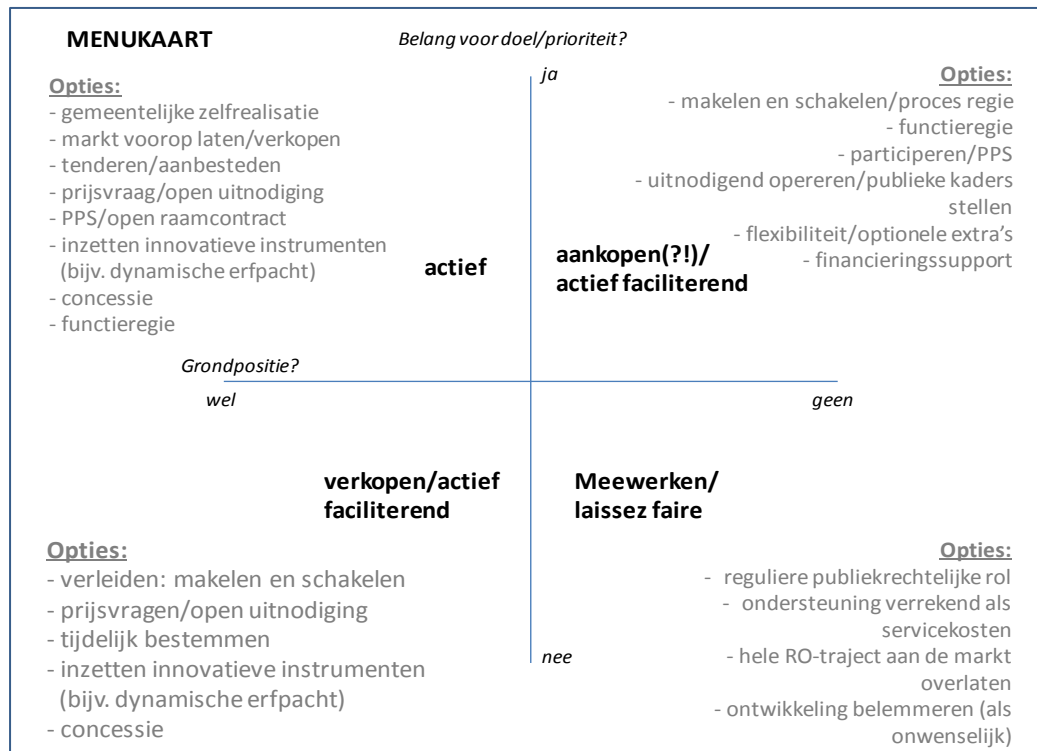
De gemeente hecht een lage prioriteit aan een gebiedsontwikkeling van de Schuttevaerkade. Er wordt geen nieuw bestemmingsplan opgesteld en als er initiatieven uit de markt komen

worden die getoetst aan de stedenbouwkundige verkenning Als die toetsing positief is zal de gemeente een bestemmingsplan opstellen.

Bij de bovenstaande scenario's spelen de volgende aspecten een rol

- Bij een actieve/samenwerkende rol van de gemeente is uitzicht op realisatie van beleidsambities het grootst.
- Vraagstuk bij scenario 2 gaat over het 1-op-1 gunnen van gronden ten opzicht van transparante marktselectie bij uitgifte van gemeentelijke gronden;
 - o De gemeente heeft een beperkte invloed op het ontwerp van gebouwen bij 1-op-1 gunnen van gronden;
 - o Enkel publiekrechtelijke eisen (bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan) kunnen opgelegd worden bij 1-op-1 gunnen;
 - o Er kunnen geen openbare werken met de uitgifte gemoeid zijn bij 1-op-1 gunnen;
 - o Het opleggen van een bouwplicht is niet mogelijk bij 1-op-1 gunnen, wel een afspraak over terug levering van gronden bij het niet realiseren van een gebouw binnen een afgesproken termijn;
 - o Minder versnipperde eigendomssituatie bij 1-op-1 gunning aan zo weinig mogelijk partijen leidt mogelijk tot een slagvaardiger gebiedsontwikkeling;
 - o Eenvoudiger afspraken maken over complexe opgaven bij gunning aan zo weinig mogelijk partijen;
 - o Beter stedenbouwkundige uitgangspunten met elkaar afstemmen bij gunning aan zo weinig mogelijk partijen, bijvoorbeeld als het gaat om de parkeeropgave en de herinrichting van het (toekomstige) openbare gebied;
 - o Grotere kans op haalbare businesscase voor ontwikkelaar bij gunning aan zo weinig mogelijk partijen , zoet en zuur bij verkoop van de grond
 - o Mogelijk zal een aanbestedingsprocedure meer resultaat opleveren, op maatschappelijk en financieel gebied, vanwege concurrentie.
- Geen gronduitgifte wel vaststellen stedenbouwkundige verkenning
 - o Vaststelling van stedenbouwkundige verkenning is uitnodigend/biedt houvast voor andere partijen (investeringen, subsidieverlening andere overheden)
 - o Beleidsdoelen worden niet gerealiseerd door het niet uitgeven van gemeentelijke gronden
- In 2016 is de paragraaf Grondbeleid vastgesteld door de gemeenteraad. De paragraaf Grondbeleid heeft als uitgangspunt situationeel grondbeleid. De gemeente zal, afhankelijk van

de situatie en context, telkens moeten bezien welke manier van handelen het beste past bij de opgave. In de zogenaamde menukaart grondbeleid (zie onderstaande afbeelding) zijn de verschillende smaken grondbeleid weergegeven.



Tot slot:

De locatieontwikkeling Schuttevaerkade biedt volop kansen om Zwolle nog mooier te maken. Het gebied is een kruispunt van beleidsambities (o.a. de Zwolse Omgevingsvisie). Het waarmaken van die beleidsambities kunnen we als gemeente niet alleen. Een belangrijke factor is het versnipperde grondeigendom: o.a. de gemeente, Slokker vastgoed, Deltawonen, een hoteleigenaar en een VVE). Daarnaast zien partijen zonder grondbezit kansen om het gebied te ontwikkelen (dat verder rijkt dan het gebied Schuttevaerkade alleen).

Een zorgvuldig gebiedsontwikkelingsproces is nodig om tot goede, integrale en weloverwogen keuze te komen die bepalend zijn hoe het gebied er de komende decennia uitziet.

Vraagstukken waar we nu voor staan zijn:

1. Het bepalen van een te volgen besluitvormingsproces ten aanzien van de stedenbouwkundige verkenning die door de gemeente is opgesteld en de nog op te stellen stedenbouwkundige ontwikkelplan van Slokker vastgoed voor hun eigen perceel (Schuttevaerkade 80-88)
2. Het vormgeven van de verdere gebiedsontwikkeling.

Doel van het bestuurlijk-ambtelijk overleg is een discussie te voeren over bovenstaande vraagstukken met als resultaat een koers te bepalen voor de komende periode.

