

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

Aan Wethouders [REDACTED]

Van [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.

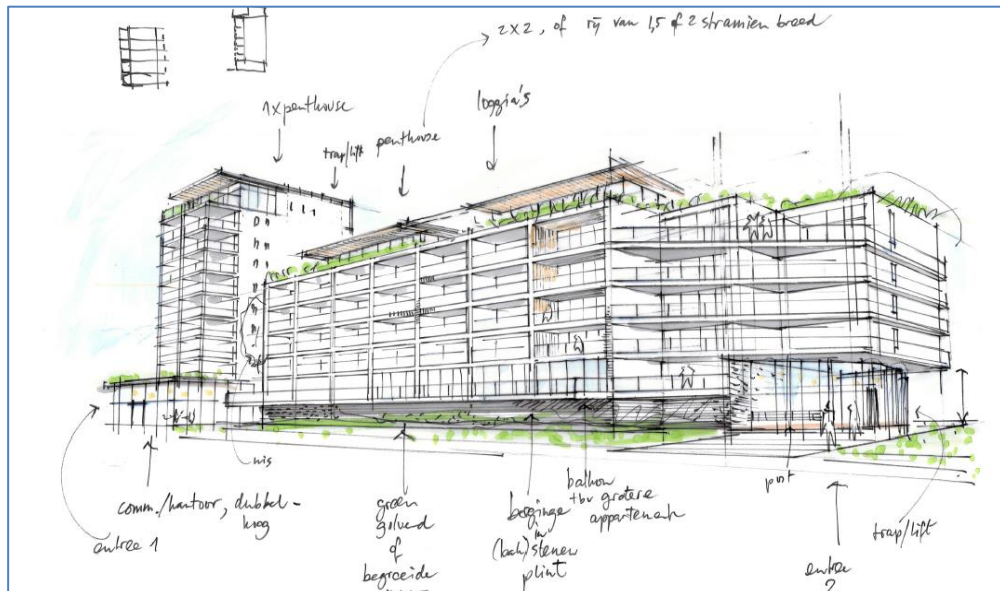
Aan de waterzijde worden ook denkbeelden voor herontwikkeling geopperd. Die zijn per scenario als volgt:

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

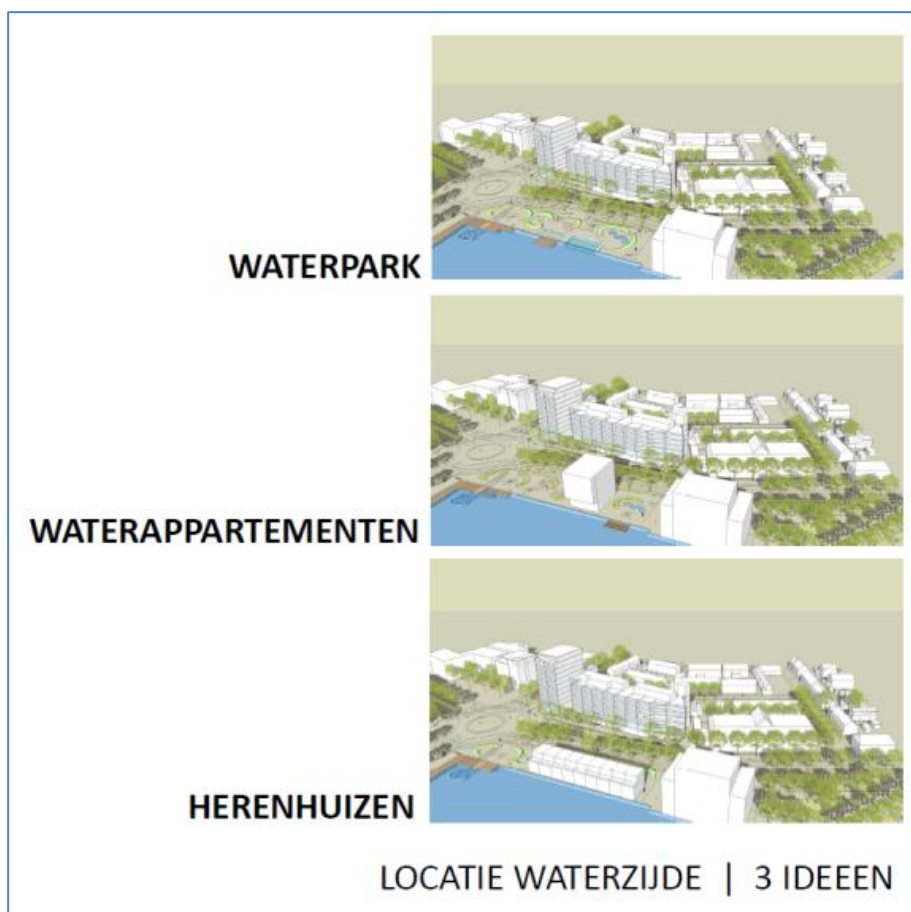
Datum

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 parkeerruimte 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 Binnenstad 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.

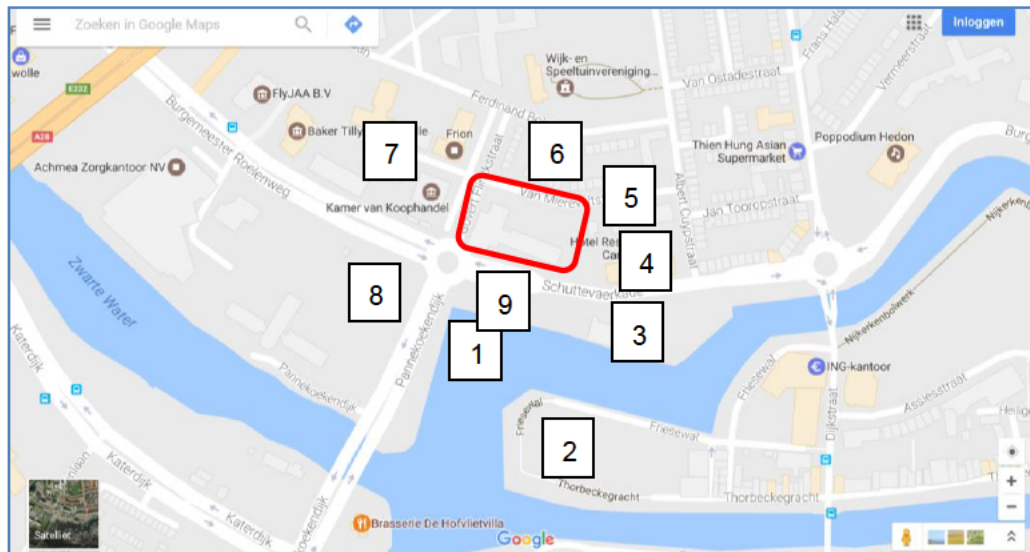


Omgeving Schuttevaerkade 80-88

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 'mvp 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. Studentenhuysvesting 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 Binnenstad 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.

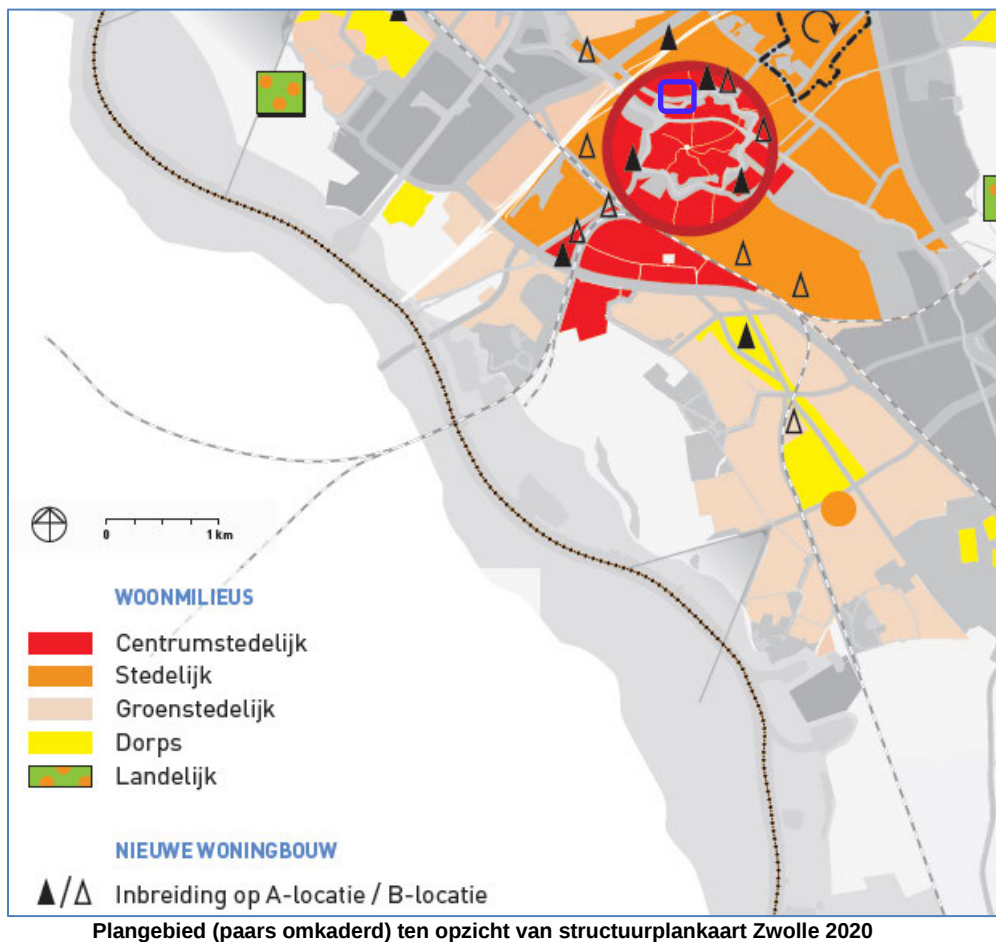
Structuurplan Zwolle

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



De *Binnenstadsschil* als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de Binnenstad 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 Binnenstad 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.

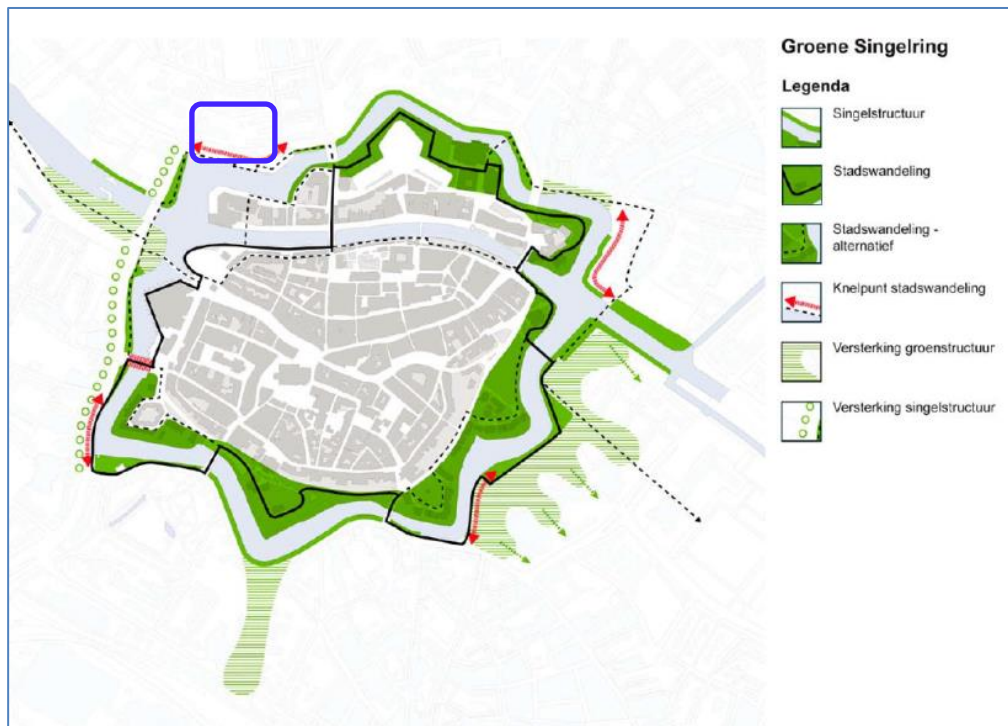
Groene Singelring

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.

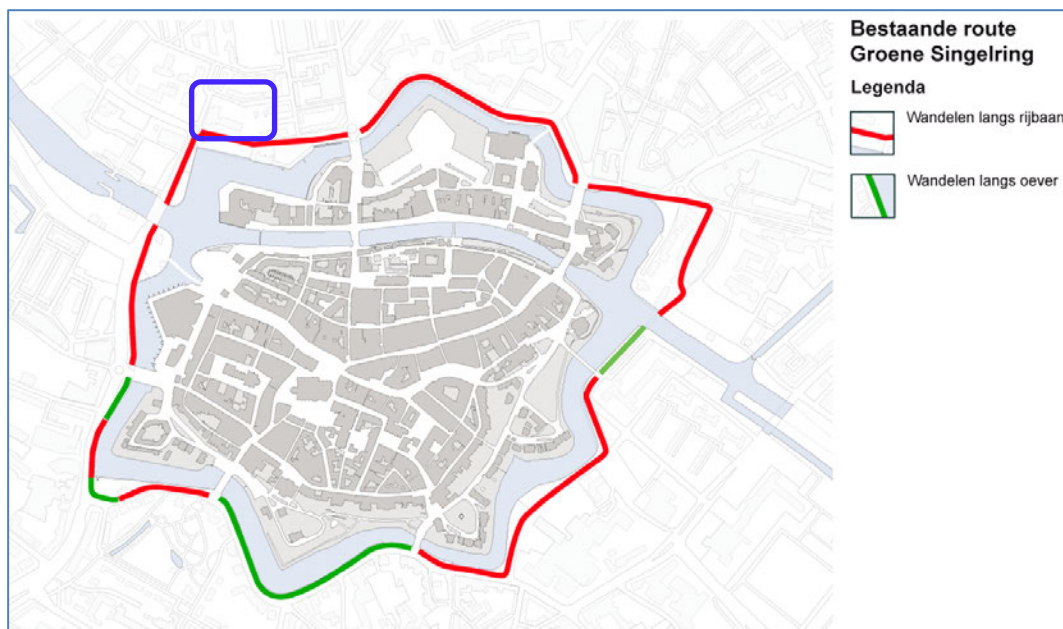
De onderstaande kaart laat de ambities zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie Schuttevaerkade en omgeving. Een aantal punten zijn belang:

- 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



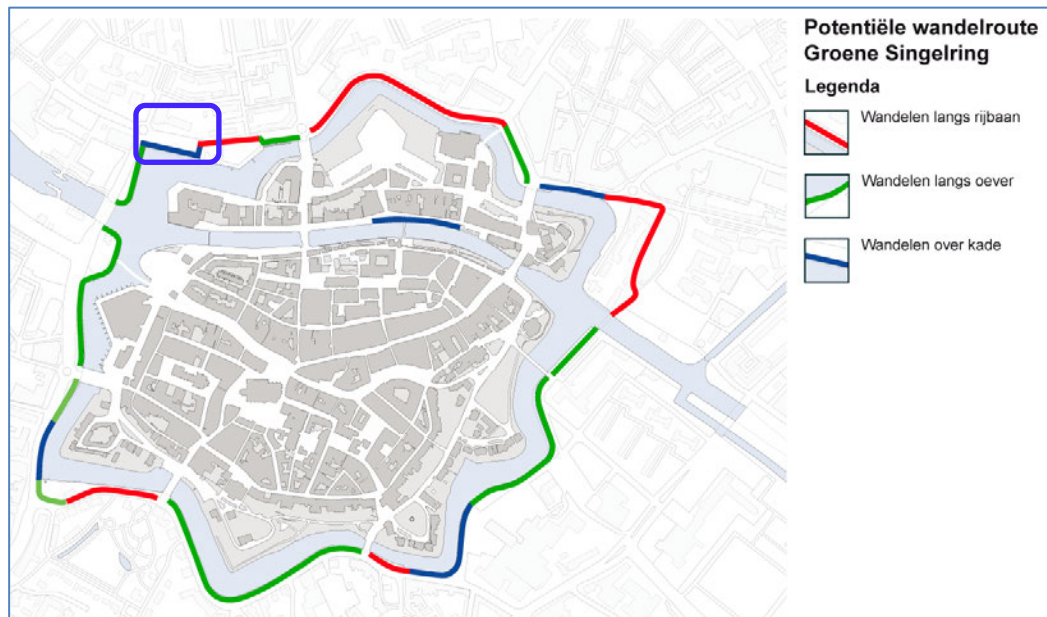
Ambitie Groene Singering (locatie Schuttevaerkade paars omkaderd)



Bestaande route stadswandeling langs de singelring (plangebied rood omkaderd)

Datum

11 juli 2017



Potentiële stadswandeling langs de singelring (plangebied paars omkaderd)

Binnenstadsschil

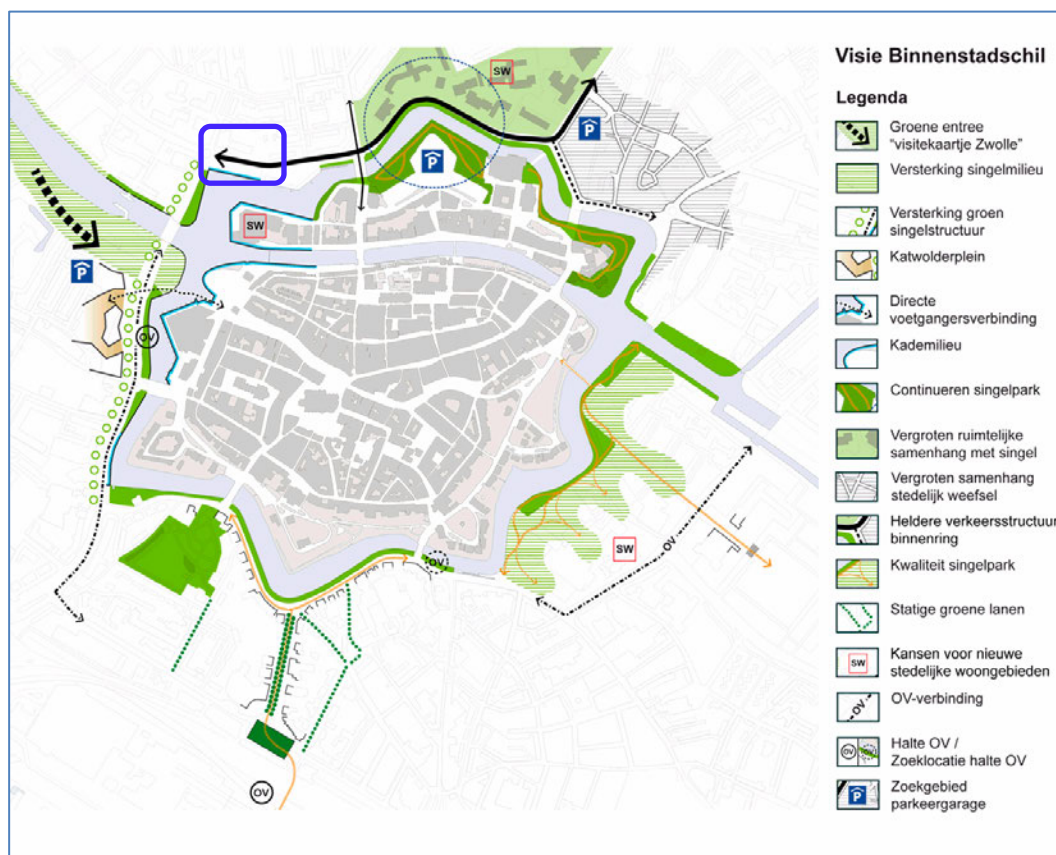
In de schil rondom de binnenstad zijn er stedenbouwkundig gezien vier soorten milieus te onderscheiden met ieder een eigen identiteit. De gemeente speelt daar op in bij de locatieontwikkeling met toekomstige centrumfuncties voor wonen en werken, bij de verkeersstructuur en inrichting van de openbare 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 singeloevers (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 Binnenstad&Schil

Het Ontwikkelprogramma Binnenstad 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).

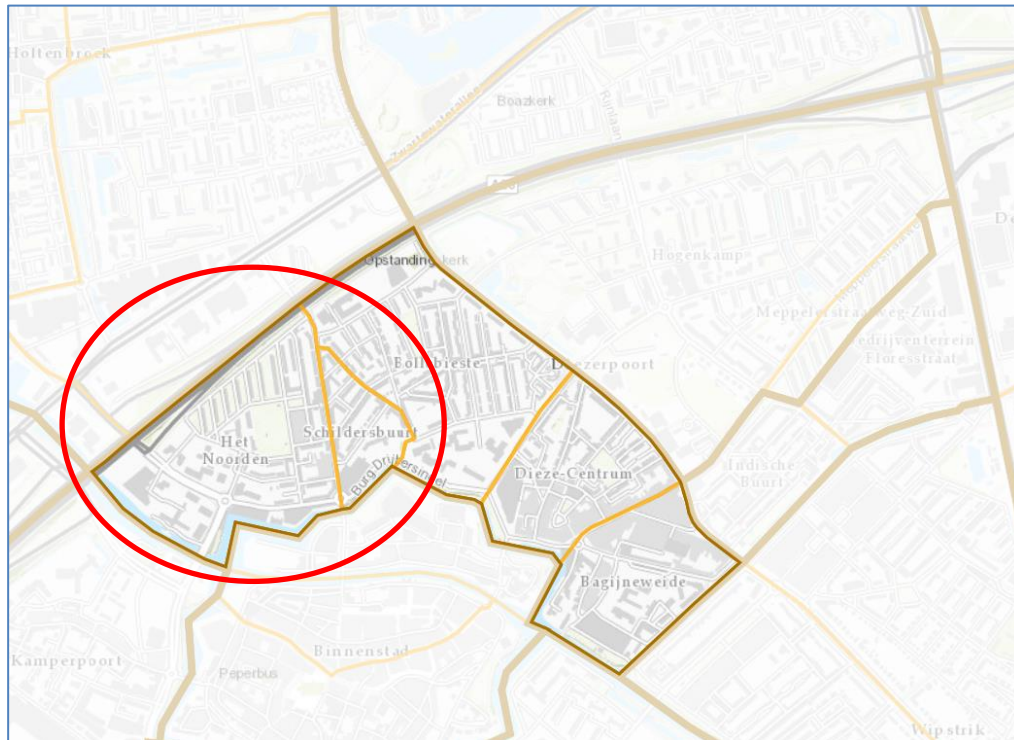
Buurt-voor-Buurtonderzoek

Het plangebied waar deze startnotitie over gaat, ligt in de buurt 'Het Noorden' (wijk Dieze-west). Het twee-jarlijkse *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 optimaal 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 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 onderzoeksopgave 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 haventerrein 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 Binnenstad. 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*, *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

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:

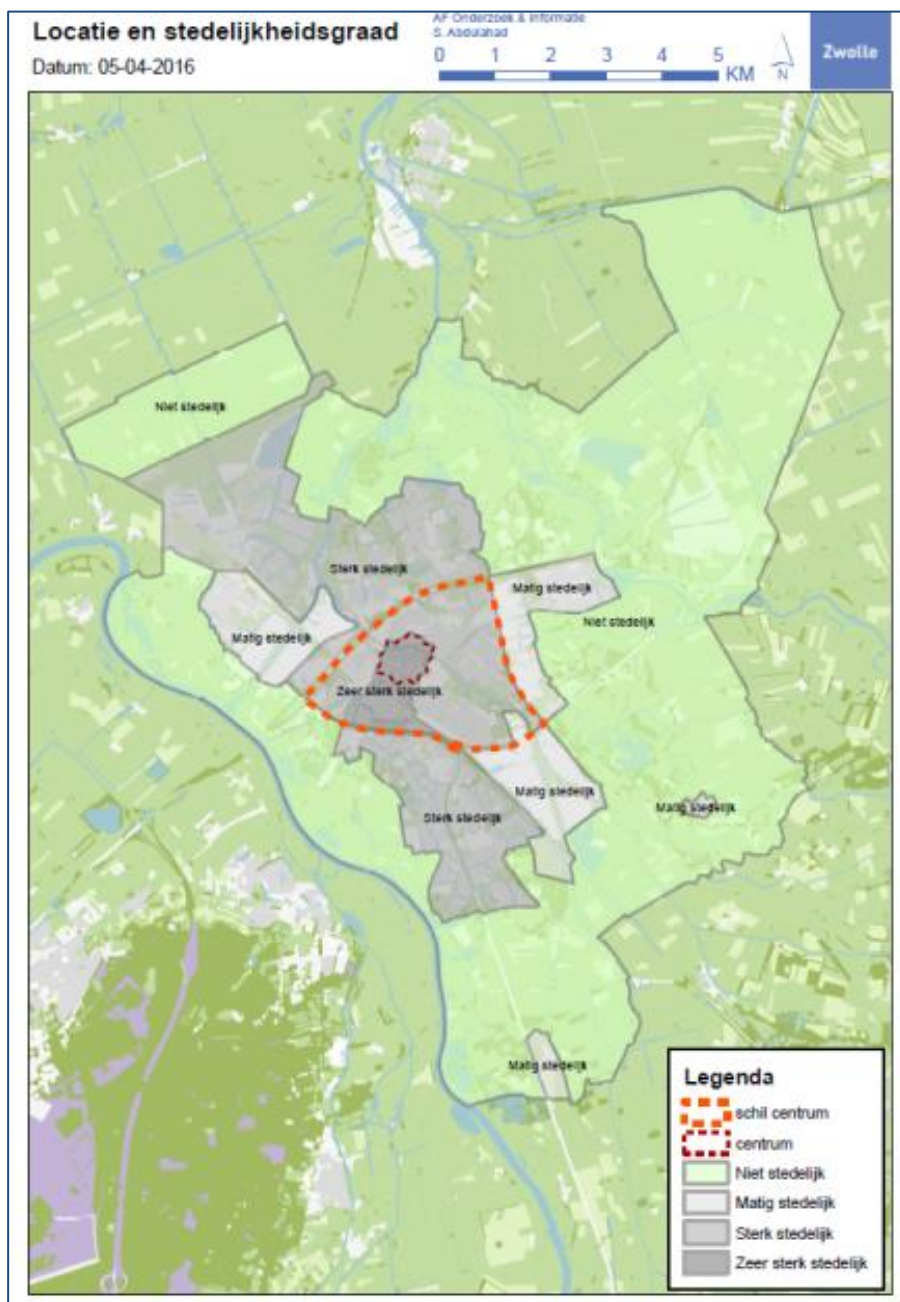
	Koop	huur
Goedkoop	tot € 180.000,00	tot € 710,00
Middelduur	€ 180.000,00 - 270.000,00	€ 710,00 - 900,00
Duur	vanaf € 270.000,00	vanaf € 900,00

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 gestimuleerd.

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 gierzwaluw dakpannen) 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

Anker 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-bestedingsplan 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 Binnenstad 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 Binnenstad&Schil als geheel”

Milieu

Wegverkeerslawaaï

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?

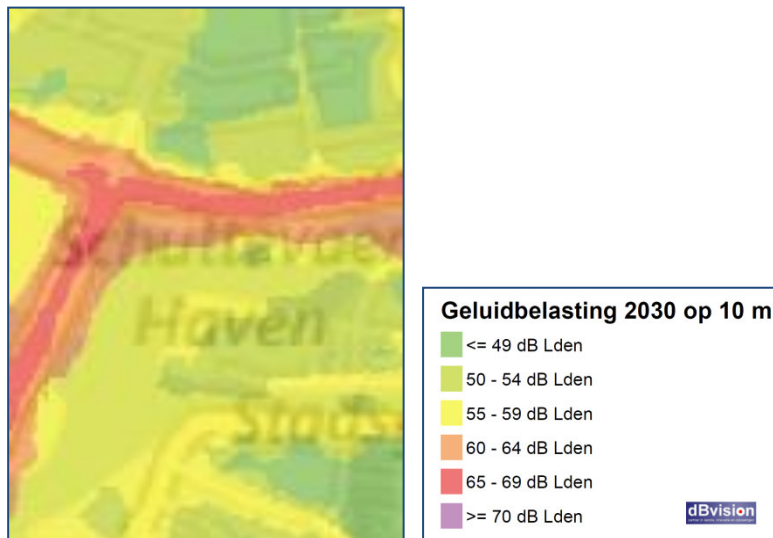
De ambitie water zichtbaar/beleefbaar maken aan de waterzijde kan nog sterker. Oeverrecreatie waarover wordt gesproken past hier goed bij.

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 optimaliseren 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 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 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

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 zijkertijd 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 Binnenstad 2020;
- Beeldkwaliteitsplan Binnenstad&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 € 20.000,- 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] p 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]
[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 SOP.

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	
• 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.